Dorin Victor Popa

Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

RISOPRINT
CLUJ - NAPOCA, 2010

III 304.52.2

DORIN VICTOR POPA

AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISMUL

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

DORIN VICTOR POPA

609480

AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISMUL

480929
B.C.U. IAŞI
ALE

Editura Risoprint,
Cluj Napoca, 2010

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

© 2010 RISOPRINT
Toate drepturile rezervate autorului & Editurii Risoprint.

*Editura **RISOPRINT** este recunoscută de C.N.C.S.I.S.*
(Consiliul Național al Cercetării Științifice din Învățământul Superior).
Pagina web a CNCSIS: www.cncsis.ro

Toate drepturile rezervate. Tipărit în România. Nicio parte din această lucrare nu poate fi reprodusă sub nicio formă, prin niciun mijloc mecanic sau electronic, sau stocată într-o bază de date fără acordul prealabil, în scris, al autorului.
All rights reserved. Printed in Romania. No part of this publication may be reproduced or distributed in any form or by any means, or stored in a data base or retrieval system, without the prior written permission of the author.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

POPA, DORIN VICTOR

Amenajarea teritoriului și urbanismul / Dorin Victor Popa. -

Cluj-Napoca : Risoprint, 2010

Bibliogr.

ISBN 978-973-53-0354-9

71

Editor: GHEORGHE POP
Consilier editorial: MIRCEA DRĂGAN

Tipar:
TIPO
SC Tipo-Rex Service SRL
Alba Iulia, str. V. Alecsandri, nr. 68
Tel./Fax: 0258 812 320

7 IUN. 2011

Prefaţă

Evoluţia după 1990 a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, este marcata de apariţia Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. Legea prevede în mod specific luarea în considerare a cerinţelor spaţiului european, stimularea importantei gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activităţii de amenajarea teritoriului şi de urbanism precum şi a documentaţiilor aferente.
În prezentul volum autorul îşi propune o incursiune în legislaţia de urbanism şi amenajarea teritoriului, detalierea legislaţiei în vigoare şi a documentaţiilor de urbanism.

În contextul general al cărţii aş surprinde câteva aspecte mai relevante abordate şi anume:

- Materialul prezentat în conformitate cu Legea amintită mai sus se adresează întregului spaţiu naţional, fiind o activitate obligatorie, continuă şi de perspectivă.
- Alături de urbanism, amenajarea teritoriului îşi propune să gestioneze teritoriul printr-un ansamblu de activităţi complexe de interes general, ce contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă în localităţile urbane şi rurale.
- Activitatea de amenajarea teritoriului trebuie să fie globală, funcţională, prospectivă şi democratică.
- Activităţile de amenajarea teritoriului constau în transpunerea în teritoriu a strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare durabilă în profil spaţial, precum şi în urmărirea aplicării acestora în conformitate cu documentaţiile de specialitate legal aprobate.

Materialul este structurat în şapte capitole, primul destinat sistemului de reglementari specifice domeniului urbanistic şi amenajării teritoriului.

Cel de-al doilea capitol are in vedere elaborarea şi aplicarea strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare spaţială durabilă la nivelul întregului teritoriu.

Următorul capitol detaliază procedura de autorizare, cu cele două componente ale sale certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire- desfiinţare.

Capitolele patru şi cinci abordează problematica documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi urbanism şi a corelării celor două documentaţii.

Capitolul şase prezintă situaţiile speciale în procesul de elaborare a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, iar capitolul şapte surprinde acţiunile de monitorizare şi control prin care se asigura disciplina în activitatea de amenajarea teritoriului şi de urbanism.

Volumul se adresează în primul rând studenţilor de la specializările Măsurători Terestre şi Cadastru, Administraţie Publică, dar şi altor categorii de persoane interesate de aplicarea Legii, administraţiei publice centrale şi locale, investitorilor, elaboratorilor precum şi instituţiilor şi autorităţilor avizatoare.

Autorul

PRECIZĂRI

În cuprinsul prezentului material, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul se va denumi *Lege*. Pentru celelalte acte normative menţionate se specifică numărul şi titlul acestora.

Pe parcursul elaborării materialului, organul specializat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului din partea Guvernului a apărut sub doua denumiri Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei respectiv Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului. Acest lucru este posibil deoarece în perioada pregătirii prezentului material a fost schimbată denumirea Ministerului.

Materialul este corelat cu prevederi ale altor acte normative în vigoare cu incidenţă asupra domeniului amenajării teritoriului şi urbanismului.

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

"O societate durabilă este una care rezistă peste generaţii şi este destul de clar - văzătoare, flexibilă şi înţeleaptă ca să nu-şi distrugă propriul suport fizic sau social"

(Meadows Et Randers)

INTRODUCERE

Urbanismul modern, după cum este definit în literatura de specialitate, oferă imaginea unei arte şi a unei ştiinţe puse în slujba locuitorilor aşezărilor, fie că este vorba de comune, de oraşe sau de metropole.

Amenajarea teritoriului - noţiune mai vastă şi mai complexă, integratoare a conceptului de urbanism, constituie unul dintre principalele instrumente de investigare şi cunoaştere, de previziune şi planificare, de edificare şi permanentă readaptare a mediului uman, a cadrului material creat de societate şi indispensabil existenţei sale.

De cele mai multe ori considerate în alăturarea lor, sintagmele prezintă şi problematizează preocupări din ce în ce mai serioase şi de mare actualitate prin imperativitatea cu care se cer soluţionate de către specialiştii din cvasitotalitatea domeniilor vieţii sociale, cărora sunt chemaţi să li se alăture prin acţiuni şi atitudini corespunzătoare oamenii de pretutindeni.

Societatea contemporană este şi martora şi cauza unui fenomen extrem de periculos: mediul *uman* tinde să devină un mediu *antiuman*. Exploatarea intensivă a naturii şi extinderea mediului artificial tind să "sufoce" mediul natural şi să caracterizeze cadrul material al societăţii. Omul în măsura în care poate fi inventiv şi constructiv poate şi distruge ceea ce a creat, din cauza incapacităţii sale de a înţelege fenomenele în complexitatea şi globalitatea lor : pentru a-şi satisface rapid nişte interese meschine este în stare să compromită confortul şi securitatea generaţiilor viitoare.

Termenul de "mediu uman" este unul relativ nou (adoptat la Congresul al IX-lea al Uniunii Internaţionale a Arhitecţilor, Praga, 1967), el exprimând acordul universal privind necesitatea obiectivă de integrare a celor două medii aparent contradictorii mediul natural şi mediul artificial (creat de om) precum şi ideea de înlăturare a cauzelor care provoacă raporturi de neconcordanţă cu efecte autodistructive pentru societatea umană.

Extinderea artificializării accentuate şi haotice a mediului are ca şi cauze:

- aglomerarea excesivă a industriilor perturbatoare ale mediului ambiant;
- concentrări uriaşe ca număr şi densitate ale populaţiei în formaţiuni urbane care depăşesc scara umană;
- dezvoltarea haotică a reţelelor de comunicaţii şi de transport care utilizează o suprafaţă excesivă de teren;
- lipsa de control a unui trafic excesiv de intensificat;
- ocuparea dezordonată şi extensivă a zonelor periurbane şi rurale;
- distrugerea terenurilor agricole fertile;
- degradarea masivelor forestiere;

• poluarea atmosferei şi a apelor;
• imposibilitatea rezolvării corespunzătoare a evacuării, refolosirii, depozitării şi distrugerii deşeurilor.

Toţi aceşti factori, vis-a-vis de care se manifestă, nu rareori, dezinteres, sunt subapreciaţi sau sunt abordaţi de o manieră rutinieră şi iresponsabilă, redusă la aplicarea unor măsuri limitate numai la situaţiile în care apar crize, pot afecta atât colectivităţile contemporane, cât şi pe cele viitoare.

Atributul „durabil" a fost promovat pentru prima dată, pe plan mondial (în contextul protecţiei mediului), în documentele prezentate la Conferinţa Internaţională de la Rio din anul 1992 (regăsindu-se în binecunoscuta „Agendă 21"). în fieful „liberalismului economic şi financiar" din Chicago, la Congresul UIA din 1995, a fost lansat şi în mediul arhitectural şi urbanistic conceptul de „dezvoltare durabilă" (după ce, în 1987, fusese publicat „Raportul Brundland"), o dezvoltare menită să creeze structuri stabile, coerente, limitate spaţial. Acest concept readuce în atenţie caracteristici care pot transforma „aglomeraţia" într-un „complex de aşezări" distincte, locuibile şi eliberate, parţial, de stres.

Un fapt deosebit de important, dar extrem de puţin cunoscut, este acela că un arhitect român - G. M. Cantacuzino a realizat o operă de precursor prin utilizarea termenului „durabil" în domeniul arhitecturii şi construcţiei încă din 1947. Atributul „durabil" traversează cartea acestuia, intitulată „Despre o estetică a reconstrucţiei", de la un capăt la altul, impunând construcţiei (locuinţei, mai ales) să fie durabilă, să treacă peste modelele arhitecturale şi fanteziile speculei, în concepţia arhitectului român durabilul exclude lenea, anemia sensibilităţii, derizoriul, meschinul, refuzul artei şi anticultura, nepăsarea autorităţilor, promovând însă cu autoritate, o legislaţie chibzuită, o voinţă „neşovăielnică" şi „generozitate înţelegătoare a nevoilor naţiunii", dar şi echilibrul dintre disciplinele clasice, temele moderne şi formele subtile şi sensibile, dar „fără a întoarce spatele tradiţiei", susţinând dezvoltarea „firească" a României.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL I

ELEMENTE DE BAZĂ

1.1. Asigurarea cadrului unitar al activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Prezentul material are ca obiect punerea la dispoziţie celor interesaţi în aplicarea *Legii* administraţia publică centrală şi locală, investitori, elaboratori, instituţii şi autorităţi avizatoare, studenţi şi altor categorii de persoane interesate, a unei reglementări tehnice detaliate pentru aplicarea unitară a prevederilor legale, privind:

- domeniile de activitate;
- atribuţiile administraţiei publice;
- importanţa procesului de planificare în susţinerea domeniului;
- procedura de elaborare a documentaţiilor, de la iniţiere până la aprobare;
- conţinutul cadru al documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
- avizarea şi aprobarea documentaţiilor specifice;
- urmărirea aplicării documentaţiilor aprobate;
- durata de valabilitate a documentaţiilor şi modificarea acestora;
- corelarea cu prevederi ale actelor normative în vigoare cu incidenţă asupra domeniului amenajării teritoriului şi urbanismului;
- atragerea cetăţenilor în activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

1.1.1. Alinierea la principiile directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă la nivel european

Aplicarea principiilor directoare formulate de către Uniunea Europeană şi Consiliul Europei în domeniul activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, în vederea adaptării şi adoptării lor în activitatea specifică din România privind:

a)cooperarea transnaţională, inter-regională şi transfrontalieră dintre state, regiuni şi colectivităţi locale;

b)dezvoltarea durabilă;

c)coeziunea socială;

d)întărirea democraţiei locale şi regionale;

e)cooperarea în elaborarea şi urmărirea strategiilor şi politicilor;

f) elaborarea şi aplicarea instrumentelor.

B.C.U. "M. EMINESCU" IAŞI

1.1.2. Autonomia locală

Potrivit prevederilor art.5 din *Lege*, activitatea de amenajare a teritoriului şi urbanism trebuie să se desfăşoare în condiţiile respectării principiilor autonomiei locale, care se asigură prin:

a) parteneriat:
- public - public între:

- *Consiliul local* - ca gestionar administrativ al teritoriului unităţii administrativ-teritoriale de bază (municipii, oraşe, comune) şi *Consiliul judeţean* care are atribuţii de coordonare a activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, la nivelul întregului judeţ;
- *Consiliile locale* ale mai multor unităţi administrativ - teritoriale de bază, în scopul realizării unor proiecte şi programe de interes comun, prin cooperare cu consiliile judeţene;
- *Consiliile judeţene* interesate în promovarea unor politici şi programe comune;
- *Autorităţile administraţiei publice* şi *institute naţionale de cercetare-proiectare* în domeniu;
    - Autorităţile administraţiei publice locale din România şi autorităţi similare din alte state (în baza "Cartei europene a exerciţiului autonomiei puterii locale" – Strasbourg 1993);

- public - privat între:

- *Consiliile locale/judeţene* şi *investitorii privaţi* interesaţi în realizarea obiectivelor;
- *Consiliile locale/judeţene* şi *elaboratori* de documentaţii specifice şi/sau studii de fundamentare (societăţi comerciale, ateliere şi birouri de proiectare cu activitate de profil, etc.);
- *Consiliile locale/judeţene* şi *asociaţiile profesionale*, precum şi *ONG-uri;*
-

b) transparenţă
- prin asigurarea caracterului public al procesului de amenajare a teritoriului şi de urbanism, atât la nivelul administraţiei publice centrale, cât şi la nivelul administraţiei publice judeţene şi locale prin aducerea la cunoştinţa publicului a programelor şi strategiilor de dezvoltare spaţială durabilă, a actelor de autoritate emise de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi locale, precum şi prin asigurarea accesului colectivităţii la informaţii;

c) participarea populaţiei
- prin îmbinarea informării, comunicării şi implicării factorilor care au interes legitim în luarea deciziilor privind amenajarea teritoriului şi dezvoltarea localităţilor;

d) descentralizarea serviciilor publice
- în conformitate prevederile art.7 alin.(l) din Legea nr.215/2001 - a administraţiei publice locale, potrivit principiilor autonomiei locale, exercitarea competenţelor şi atribuţiilor prevăzute de lege revine autorităţilor administraţiei publice locale care se

găsesc cel mai aproape de cetățean;
- prin transferarea la nivelul serviciilor publice descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale a unor competențe în special privind avizarea în activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

e) dezvoltare durabilă.
- elaborarea strategiilor şi programelor de dezvoltare socio-economică şi spațială, precum şi a documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, conform principiilor dezvoltării durabile.

În aplicarea acestor principii, autoritățile administrației publice au obligația de a stabili raporturi şi modalități de comunicare cu populația din unitatea administrativ-teritorială, în scopul cunoaşterii nemijlocite a nevoilor, ideilor şi propunerilor acesteia, respectiv pentru transmiterea şi popularizarea programelor şi proiectelor de dezvoltare, în vederea sondării opiniei publice.

1.1.3. Procesul de planificare şi proiectare urbană, instrument al autorității administrației publice în dezvoltarea spațială durabilă a teritoriilor şi localităților

Prezentul material, cuprinde componența activităților de amenajare a teritoriului şi de urbanism, inclusiv a cadrului instituțional de desfăşurare a acestora, precum şi evidențierea prevederilor actelor normative cu aplicabilitate în domeniu şi al recomandărilor Uniunii Europene, ca instrument de aplicare a *Legii.*

1.1.4. Corelarea prevederilor cuprinse în alte acte normative cu incidență asupra domeniului de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism are un caracter de pluridisciplinaritate, astfel încât, alături de prevederile *Legii,* trebuie avute în vedere şi prevederile actelor normative speciale în domeniu sau ale celor care conțin dispoziții cu caracter de complementaritate cu domeniul, cu care este necesară corelarea.

În anexa nr.3 la prezentul material sunt prezentate actele normative în vigoare care au incidență în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului.

1.2. Legislație privind activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism are ca temei legal actele normative în vigoare (legi, ordonanțe, hotărâri de guvern şi ordine) cu aplicabilitate în domeniu, precum şi actele de autoritate ale administrației publice locale (hotărâri ale consiliilor județene şi/sau locale de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism).

1.2.1. Temeiul legal al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism

Actele normative constituie suportul juridic de întocmire, avizare, aprobare și gestionare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și de exercitare a autorității în domeniu.

Documentele au valoare de aplicabilitate în unitatea administrativ-teritorială de referință și constituie instrumentele de gestionare a activității de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.2.2. Actele normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

Actele normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului sunt:
a) Speciale, având ca obiect direct domeniul;
b) Cu dispoziții complementare, având ca obiect alte domenii, care conțin și reglementări cu referire la domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Actele normative cu aplicabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului sunt menționate în anexa nr.3 la prezentul material, fiind grupate pe domenii.

Documentele adoptate de Uniunea Europeană și Consiliul Europei în domeniul dezvoltării durabile a continentului european reprezintă materiale directive de referință pentru statele europene, în vederea armonizării legislației specifice. Dintre aceste documente, cele mai importante sunt:

- Carta Europeană a Amenajării Teritoriului, adoptată de Consiliul Europei în 1983, la Torremolinos - Spania;
- Agenda 21 Locală, adoptată în 1992 la Rio de Janeiro;
- Habitat II, adoptat în 1996 la Istambul;
- Schema de dezvoltare a spațiului comunitar (SDEC)adoptată în 1999 la Postdam - Uniunea Europeană;
- Principii directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european, adoptate în 2000 la Hanovra - Consiliul Europei.
- În 2004,proiectul de Constituție europeană adoptat la Roma,cuprinde un capitol dedicat coeziunii teritoriale.

BCU IAȘI

CAPITOLUL II

DOMENIUL DE ACTIVITATE. DEZVOLTARE ŞI PLANIFICARE SPAŢIALĂ

2.1. Terminologie utilizată

Termenii utilizaţi sunt cei definiţi în anexa nr.2.

Pentru definirea unor concepte care nu se regăsesc definite în anexa nr.2, în prezentul material mai sunt utilizaţi următorii termeni:

- DEZVOLTARE SPAŢIALĂ - activitate complexă prin care problema amplasării fizice şi de utilizare a terenurilor este extinsă în domeniile social, economic, de mediu şi politic;
- DEZVOLTARE SPAŢIALĂ DURABILĂ - dezvoltarea spaţială care ţine cont de principiile dezvoltării durabile;
- PLANIFICARE SPAŢIALĂ - activitate de planificare fizică a teritoriului, cuprinzând strategii, politici şi programe sectoriale, precum şi documentaţii specifice integrate în scopul dezvoltării spaţiale echilibrate şi durabile (ca mediu şi ca teritoriu);
- SISTEM DE PLANIFICARE SPAŢIALĂ - totalitatea elementelor legislative, a documentaţiilor specifice, precum şi monitorizarea şi implementarea acestora.

Abrevierile specifice domeniului, utilizate în prezentul, material se referă la:

-P.A.T.N.- Plan de Amenajare a Teritoriului Naţional;
-P.A.T.Z. - Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal;
-P.A.T.J. - Plan de Amenajare a Teritoriului Judeţean;
-P.U.G. - Plan Urbanistic General;
-P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;
-P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu;
-R.G.U. - Regulamentul General de Urbanism;
-R.L.U. - Regulamentul Local de Urbanism, aferent P.U.G. sau P.U.Z.;
-POT - procentul de ocupare a terenului;
-CUT - coeficient de utilizare a terenului;
-UTR - unitate teritorială de referinţă.

2.1.1. Dezvoltare spaţială durabilă

Se realizează prin utilizarea datelor şi concluziilor din domeniile economic, social, al protecţiei mediului, etc., în concordanţă cu principiile dezvoltării durabile, constituie o activitate complexă cu efecte directe în amenajarea teritoriului şi dezvoltarea localităţilor, precum şi prin modul de intervenţie în procesul amenajării teritoriului şi urbanismului, pentru a crea o armonizare între dezvoltarea economică,

socială şi a mediului.

Potrivit gradului de interes şi de detaliere, dezvoltarea spaţială durabilă poate fi: transnaţională, transfrontalieră, naţională, regională, zonală şi locală.

Dezvoltarea spaţială trebuie să se desfăşoare pe baza principiilor dezvoltării durabile, potrivit cărora deciziile generaţiei prezente trebuie să asigure dezvoltarea fără a se compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare proprie.

Principiile directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european au fost adoptate la cea de-a 12-a sesiune a conferinţei Europene a Miniştrilor responsabili cu Amenajarea Teritoriului (CEMAT) din 2000 (la Hanovra) reprezintă, pentru statele membre ale Consiliului Europei, un cadru flexibil şi orientat spre viitor, în favoarea cooperării. Acceptarea principiilor directoare se bazează pe o cooperare voluntară.

Principiile directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european sunt:

- promovarea coeziunii teritoriale prin intermediul unei dezvoltări socio-economice echilibrate şi prin creşterea competitivităţii;
- promovarea dezvoltării funcţiilor urbane şi dezvoltarea relaţiilor urban-rural;
- promovarea unor condiţii de accesibilitate mai echilibrate;
- dezvoltarea accesului la informaţie şi cunoaştere;
- reducerea agresiunii asupra mediului;
- valorificarea şi protejarea resurselor şi a patrimoniului natural;
- valorificarea patrimoniului construit ca factor al dezvoltării;
- dezvoltarea resurselor energetice, concomitent cu asigurarea securităţii;
- promovarea unui turism de calitate şi durabil;
- limitarea preventivă a efectelor catastrofelor naturale.

2.1.2. Planificare spaţială

Se realizează prin tratarea integrată a problemelor de planificare fizică care rezultă din politicile sectoriale (economice, sociale, de mediu şi politice).

Se aliniază la principiile directoare de dezvoltare a continentului european şi adaptarea strategiilor şi politicilor de planificare spaţială, adaptându-şi structura instituţională şi luând în considerare rolul regiunilor de dezvoltare create, potrivit legii.

2.1.2.1. Instrumente de planificare spaţială utilizate în statele membre ale U.E.

Există o mare diversitate a sistemelor naţionale de planificare spaţială, diversitate generată de o serie de factori:

- aşezare geografică, evoluţie istorică, tradiţii culturale;
- stadiul dezvoltării economice şi urbane;
- orientarea politică sau doctrinară predominantă;
- structura statului (unitară sau federală).

În momentul de față aceste sisteme, perfecționate de-a lungul timpului, sunt puse să facă față provocărilor lansate de tema Europei Unite: problemele concurenței economice, rețelele trans - europene de toate tipurile, caracterele transfrontaliere ale aspectelor de mediu, probleme demografice generate în special de migrație, finanțarea sectorului public etc.

Planificarea spațială suferă unele mutații importante, devenind o activitate din ce în ce mai complexă, care se deplasează de la simple probleme de amplasare fizică și utilizare a terenurilor, spre preocupări extinse în domeniile sociale, economice, de mediu și chiar politice, în statele cu sisteme de planificare mai sofisticate se fac eforturi pentru dinamizarea procedurilor, pentru a face față mai bine schimbărilor permanente.

O tendință clară care se manifestă este aceea de descentralizare a responsabilităților guvernelor față de politicile de dezvoltare spațială și o delegare a acestora către nivelele regionale și locale. Spania, Italia, Belgia, Franța, sunt state care și-au dezvoltat paliere regionale și locale în cadrul sistemelor de planificare.

Această tendință este dublată de menținerea rolului statului în asigurarea implementării efective a politicilor la nivel național. În toate statele membre, sistemele și practicile de planificare includ aspectele transnaționale și de vecinătate, vizând integrarea. Politicile majore ale Comunității, Fondurile Structurale și Politica Comună referitoare la agricultură au efecte teritoriale de mare amploare. În unele țări (Germania, Italia) se întocmesc întâi planuri spațiale, urmând ca utilizarea Fondurilor Structurale să se stabilească în acest context. Alte state (ca Belgia, Grecia) abordează concomitent programele legate de Fondurile Structurale cu planurile și politicile spațiale.

Un număr mic de state membre, în care se includ Irlanda și Danemarca, au planuri naționale care definesc cadrul general nu numai pentru politicile spațiale, ci și pentru activități din sectorul public și privat, fiind documente cheie în procesul de negociere cu Uniunea Europeana.

2.2. Activități de amenajare a teritoriului și de urbanism

Acestea stau la baza strategiilor, politicilor programelor de dezvoltare, precum și a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2.1. Cercetare științifică specifică și studii de fundamentare

În categoria documentațiilor care necesită cercetări și studii complexe, se pot include:

- studiile de fundamentare pentru stabilirea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare;
- studiile de fundamentare privind susținerea unor propuneri enunțate în cadrul unor documentații specifice de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- studiile pilot necesare fundamentării reglementărilor specifice în domeniu etc.

Studiile de specialitate care fundamentează propunerile de amenajare şi dezvoltare a municipiilor, oraşelor şi comunelor formulate prin Planurile urbanistice generale (P.U.G) şi Planurile urbanistice zonale (P.U.Z), inclusiv prin regulamentele locale de urbanism aferente, definite potrivit prevederilor Capitolului IV, din prezentul material.

2.2.2. Strategii, politici, programe şi instrumente

Acestea au în vedere elaborarea şi aplicarea strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare spaţială durabilă la nivelul întregului teritoriu, pe trepte de organizare administrativ-teritorială, precum şi monitorizarea aplicării acestora prin instrumentele specifice, documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate.

Elaborarea strategiilor de dezvoltare (prin direcţionarea globală pe termen lung sau sectorială a acţiunilor), a politicilor de dezvoltare (ca mijloace politico - administrative, organizatorice şi financiare utilizate în scopul realizării strategiei), a programelor de dezvoltare (ca ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor), precum şi a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism (ca instrumente de aplicare), impune constituirea, întreţinerea, extinderea şi dezvoltarea bazei de date în domeniul specific.

Realizarea transmiterii informaţiilor necesare pentru desfăşurarea activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism care se realizează prin cooperarea dintre autorităţile administraţiei publice, centrale şi locale, serviciile descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale, agenţii economici, organismele şi organizaţiilor neguvernamentale, după caz.

Elaborarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, inclusiv a studiilor de fundamentare a acestora,ca instrumente de aplicare a strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare specifice.

2.3. Amenajarea teritoriului

Activităţile de amenajare a teritoriului reprezintă suportul eliminării decalajelor între teritorii, precum şi al dinamizării dezvoltării localităţilor.

Gestionarea spaţială a teritoriului, realizată prin intermediul amenajării teritoriului, constituie o activitate obligatorie, continuă şi de perspectivă, desfăşurată în interesul colectivităţilor.

2.3.1. Activitatea de amenajare a teritoriului

Aceasta are ca scop:

- elaborarea şi aplicarea, la nivelul întregului teritoriu naţional, respectiv pe trepte de organizare administrativ-teritorială, a strategiilor şi politicilor de dezvoltare economică, socială şi spaţială stabilite la nivel naţional, regional,

județean şi local;

- armonizarea strategiilor şi politicilor în domeniu, urmărindu-se asigurarea dezvoltării durabile echilibrate între zone, precum şi creşterea coeziunii şi eficienței relațiilor economice şi sociale dintre acestea;

- asigurarea gestionării spațiale a teritoriului, prin ansambluri de activități complexe de interes general care contribuie, la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural şi construit, precum şi la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane şi rurale.

2.3.2. Gestiunea teritoriului şi a localității

În acest sens, autoritățile administrației publice au următoarele sarcini:

- gestionarea tuturor terenurilor şi construcțiilor aparținând domeniului public şi privat de interes local şi județean (practic răspund de realizarea construcțiilor şi amenajarea de utilitate publică)

- urmăresc modul în care proprietarii sau destinatarii gestionează terenurile şi construcțiile în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism sau a altor reglementari privind interesul colectivității.

- organizează bănci de date şi sisteme informaționale (datele colectate au caracter confidențial şi nu fac obiectul unei concurente neloiale)

- instituie servituți asupra bunurilor imobile pentru realizarea unor lucrări de interes general (servituți - restricții privind modul de utilizare a terenului şi realizarea construcțiilor)

Lucrările de interes general se mai numesc şi lucrări de interes public şi cuprind:

- rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, energie termica, telefonie, orice transport prin conducte

- obiective de învățământ, cercetare, sănătate, cultura, sport, protecție şi asistenta medicala, socială, administrații publice, justiție.

- căi de comunicații (inclusiv aeroporturi, porturi)

- explorarea şi exploatarea resurselor solului şi subsolului

- monumente istorice şi ale naturii, rezervații naturale

- obiective pentru apărarea țarii, ordinea publica şi siguranță națională

2.3.3. Gestionarea terenurilor

În vederea realizării unor operațiuni de amenajarea teritoriului şi urbanism, autoritățile administrației publice pot recurge la următoarele:

- schimburi de terenuri aflate în domeniul privat al statului, județului, oraşului cu terenuri aflate în proprietatea unor persoane fizice sau juridice

- treceri de terenuri din domeniul privat al statului în domeniul public al statului

- concesionari de terenuri din domeniul public sau privat

- achiziții de terenuri direct sau prin exercitarea dreptului de preemțiune
- exproprieri de terenuri pentru cauza de utilitate publica
- alte modalitatea privind transferul bunurilor imobile

Consiliile locale pot institui restricții permanente sau temporare de construire.

Interdicția permanenta se stabileşte pentru unul din următoarele motive:

- riscuri naturale previzibile (zona inundabila, pericol de alunecare teren, avalanşe, zona situata pe o exploatare miniera, zona cu teren impropriu de fundare)
- riscuri tehnologice grave (poluare radioactiva, chimica, pericol de explozie, de incendiu, nivel ridicat de zgomot)
- apărarea țarii, ordinea publica, siguranța națională
- alte motive prevăzute de lege.

Interdicția temporara – motive:

- necesitatea întocmirii documentațiilor de urbanism (nu exista reguli de construire)
- realizarea în zona respectiva a unor lucrări de utilitate publica
- alte motive prevăzute de lege.

Interdicția temporara nu poate fi mai mare de 2 ani (pentru elaborarea documentației urbanistice), respectiv 3 ani – pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

2.3.4. Gestionarea construcțiilor

Legea amenajării teritoriului şi urbanismului clasifica construcțiile în:

- definitive sau provizorii
- subterane sau supraterane
- clădiri, construcții speciale sau amenajări

Realizarea, modificarea, utilizarea şi desființarea construcțiilor se stabileşte prin documentații de urbanism, alte acte normative.

Autoritățile administrației publice, pe baza PUG şi a PUD elaborează următoarele documente:

- certificat de urbanism, autorizație de construire, de funcționare, de schimbare a destinației clădirii, de postutilizare – desființare, demolare.

2.3.5. Principii în activitatea de amenajare a teritoriului

Activitatea de amenajare a teritoriului se exercită pe întregul teritoriu al României, pe baza principiilor:

a) ierarhizării teritoriului, pe trepte de organizare administrativ-teritorială (la nivel național şi județean), precum şi pe teritorii asociate în zone de cooperare (regională sau interjudețeană, interorăşenească sau intercomunală, frontalieră, metropolitană şi periurbană);

b) coeziunii economico-sociale, în vederea eliminării/diminuării disparităților existente între regiuni şi între zone;

c) integrării spaţiale, în vederea dezvoltării echilibrate a întregului teritoriu naţional, prin transpunerea în fapt a strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare.

Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie:

a) globală, prin coordonarea în cadrul unui ansamblu integrat a politicilor şi programelor de dezvoltare sectoriale;

b) funcţională, prin punerea în evidenţă a potenţialului de dezvoltare bazat pe resursele materiale (construcţii, infrastructură, amenajări) şi umane, prin protejarea cadrului natural şi a cadrului construit, precum şi prin conservarea şi valorificarea patrimoniului cultural;

c) prospectivă, prin analiza complexă a tendinţelor de dezvoltare, prin direcţionarea globală pe termen lung sau sectorială, a acţiunilor, în special în domeniul economico-social şi spaţial;

d) democratică, prin informarea, consultarea şi asigurarea participării populaţiei asupra iniţiativelor în amenajarea teritoriului, respectiv asupra propunerilor concrete de amenajare.

2.3.6. Obiective ale activităţii de amenajare a teritoriului

Potrivit prevederilor *Legii,* principalele obiectivele ale activităţii de amenajare a teritoriului sunt:

a) Dezvoltarea economică şi socială echilibrată a regiunilor şi zonelor, cu respectarea specificului acestora.

Obiectivul se înscrie în principiile directoare de bază pentru dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european, în condiţiile diferenţelor de dezvoltare dintre regiuni şi zone.

b) îmbunătăţirea calităţii vieţii oamenilor şi colectivităţilor umane.

Obiectivul reprezintă o finalitate a activităţii de amenajare a teritoriului, concertată cu activitatea de urbanism şi realizarea investiţiilor.

c) Gestionarea responsabilă a resurselor naturale şi protecţia mediului.

Obiectivul se încadrează în principiile directoare pentru dezvoltarea durabilă a continentului european, privind valorificarea şi protejarea resurselor şi a patrimoniului natural, precum şi în vederea reducerii agresiunii asupra mediului. El se realizează prin asigurarea, pentru indivizi şi colectivităţi, a dreptului de folosire echitabilă şi eficientă a teritoriului.

d) Utilizarea raţională a terenului.

Obiectivul se încadrează în principiile directoare pentru dezvoltarea durabilă privind promovarea dezvoltării funcţiilor teritoriale şi urbane şi valorificarea patrimoniului construit şi amenajat, ca factor al dezvoltării. De asemenea, se are în vedere şi limitarea preventivă a efectelor catastrofale ale fenomenelor naturale,

evitându-se dezvoltările teritoriale nejustificate, care se realizează prin asigurarea echilibrului dintre solicitare şi permisivitate (prin interzicerea construirii pe terenuri supuse unor riscuri naturale), respectiv prin plantarea unor terenuri neconstruibile etc.

Obiectivele activităţii de amenajare a teritoriului, aşa cum se stabilesc prin strategiile, politicile şi programele de dezvoltare, se realizează prin elaborarea şi aplicarea prevederilor documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi la elaborarea documentaţiilor de urbanism.

2.4. Urbanismul

Scopul activităţii de urbanism este stimularea evoluţiei complexe a localităţilor, prin aplicarea strategiilor şi programelor de dezvoltare, pe termen scurt, mediu şi lung, stabilite prin documentaţiile de amenajare a teritoriului.

2.4.1. Scopul activităţii de urbanism

Activitatea de urbanism se desfăşoară în toate unităţile administrativ-teritoriale de bază (municipii, oraşe, comune), organizate în reţea, pe baza ierarhizării şi distribuţiei echilibrate a acestora în teritoriu.

Teritoriul unităţii administrativ-teritoriale de bază (municipiu, oraş, comună) cuprinde:

- teritoriu intravilan (totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate din localităţile ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază);
- restul teritoriului administrativ propriu (extravilan) constituit din terenurile cuprinse între intravilan şi limita teritoriului administrativ, stabilită de lege.

Dimensionarea corectă a teritoriului intravilan (fără suprafeţe exagerate pentru nevoile primei etape) şi de formă compactă (fără tentacule în lungul unor drumuri, care ar conduce la costuri ridicate pentru realizarea drumurilor şi echipării edilitare), este un factor de bază al dezvoltării urbanistice.

Activitatea de urbanism urmăreşte dezvoltarea spaţială durabilă a tuturor localităţilor care compun unitatea administrativ-teritorială de bază (municipală, orăşenească şi/sau comunală), în acord cu potenţialul acestora şi cu aspiraţiile locuitorilor, precum şi cu regulile de amplasare şi de conformare a construcţiilor.

Activitatea de urbanism reprezintă suportul dinamizării dezvoltării localităţilor.

2.4.2. Principii în activitatea de urbanism

Activitatea de urbanism detaliază activitatea de amenajare a teritoriului, prin adaptare de la scara teritoriului la scara localităţilor (ierarhizarea: localitate - zonă din localitate - parcelă), respectiv prin coeziune economico-socială (prin dezvoltarea echilibrată a zonelor localităţii), integrare spaţială prin corelarea tuturor factorilor de

dezvoltare.

Activitatea de urbanism trebuie să fie:

a) operațională, prin detalierea prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului, cu referire la localitate, inclusiv la teritoriul său administrativ;

b) integratoare, prin sintetizarea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare, elaborate la nivel național, sectorial, județean, zonal și local privind gestionarea teritoriului localităților;

c) funcțională, prin punerea în evidență a potențialului de dezvoltare bazat pe resursele materiale (construcții, infrastructură, amenajări) și umane, prin protejarea cadrului natural și a cadrului construit, precum și prin conservarea și valorificarea patrimoniului cultural;

d) normativă, prin stabilirea modului de utilizare a terenurilor, a condițiilor de amplasare și de conformare a construcțiilor, a asigurării infrastructurii, a spațiilor plantate și a amenajărilor necesare;

e) democratică, prin informarea, consultarea și asigurarea participării populației asupra inițiativelor în domeniul urbanismului, respectiv asupra propunerilor concrete de dezvoltare.

2.4.3 Obiectivele activităților de urbanism

Obiectivul prioritar al activității de urbanism este crearea condițiilor urbanistice favorabile pentru aplicarea strategiei locale de dezvoltare pe termen lung, mediu și scurt.

Obiectivele principale ale activității de urbanism, care concură la realizarea obiectivului prioritar, sunt:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii.

Obiectivul vizează ridicarea calității vieții, prin mijloacele specifice urbanismului:

- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților de toate categoriile;
- modernizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- modernizarea și dezvoltarea rețelelor edilitare;
- propuneri pentru amplasarea locuințelor de toate categoriile;
- dezvoltarea rețelei de servicii, etc.;

b) Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap

Propunerile trebuie făcute încă de la faza de proiectare de urbanism privind realizarea de construcții specifice, căi de acces speciale, servicii adaptate etc.;

c) Utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate și extinderea controlată a zonelor construite;

Prin realizarea acestui obiectiv se urmăreşte păstrarea în cadrul unităţilor administrativ-teritoriale de bază a echilibrului între intravilan şi extravilan, corelarea ocupării terenurilor cu satisfacerea funcţiunilor reale, protejarea posibilităţilor de realizare a funcţiunilor anticipate prin strategia de dezvoltare, evitarea extinderilor tentaculare ale intravilanului, promovarea unor dezvoltări compacte vizând eficienţa dotării cu drumuri şi reţele edilitare;

d) Protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural

Obiectivul cuprinde evidenţierea, protejarea şi valorificarea patrimoniului cultural construit şi natural prin măsuri urbanistice;

e) Asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat al localităţilor din cadrul unităţilor administrativ - teritoriale de bază;

Obiectivul se bazează pe pârghiile activităţii de urbanism, ca generatoare ale factorului de calitate a mediului construit, plantat şi amenajat;

f) Protejarea împotriva dezastrelor naturale

Protejarea localităţilor şi a teritoriului împotriva dezastrelor naturale, obiectiv important al activităţii de urbanism, se realizează prin:
- inventarierea zonelor expuse la riscuri naturale;
- interzicerea construirii pe terenuri expuse la riscuri naturale;
- realizarea unor programe de eliminare/diminuare a efectelor dezastrelor naturale.

2.4.3.1. Intravilan existent. Bilanţ teritorial

Intravilanul existent este cel stabili prin cel mai recent PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local la care se adaugă PUZ-urile aprobate ulterior acestuia. În componenţa intravilanului existent intră, de regulă:

a) localitatea de reşedinţă;
b) localităţi componente sau aparţinătoare;
c) unităţi economice izolate (industriale, agro-zootehnice, extractive, de depozitare);
d) unităţi de gospodărie comunală şi echipare edilitară (platforme pentru depozitarea deşeurilor, puţuri de captare apă, gospodării de apă, staţii de transformare, staţii de epurare etc.);
e) unităţi pentru funcţionarea sistemelor hidro-ameliorative (staţii de pompe, alte construcţii specifice);
f) unităţi cu destinaţie specială;
g) unităţi turistice şi de agrement (hanuri, moteluri, hoteluri etc.);
h) alte terenuri destinate amenajărilor urbanistice.

Se vor analiza şi prezenta principalele caracteristici ale zonelor din intravilan şi se va analiza folosinţa terenurilor localităţii. Principalele caracteristici se referă la:

a) instituţii şi servicii;
b) locuinţe de toate tipurile;

c) activităţi industriale şi de depozitare;
d) activităţi agro-zootehnice;
e) căi de comunicaţie şi transporturi;
f) spatii verzi amenajate / neamenajate, sport, agrement, protecţie;
g) gospodărie comunală;
h) echipare edilitară;
i) zone cu alte destinaţii;
j) alte destinaţii ale terenurilor (ape etc.). Pentru fiecare zonă determinată de destinaţia terenurilor se vor prezenta următoarele aspecte:

Concluziile studiilor de diagnosticare a disfuncţionalităţilor (factori de agresivitate, incompatibilităţi, condiţionări impuse de asigurarea siguranţei în exploatare, zone inadecvate din punct de vedere estetic, gradul de confort, lipsa amenajărilor specifice, aspecte critice, condiţionări impuse de asigurarea protecţiei împotriva zgomotului, asupra conceperii şi conformării zonelor, subzonelor, ansamblurilor urbane etc.);

Bilanţul teritorial al suprafeţelor cuprinse în intravilanul existent din planşa situaţiei existente, se inserează numai în memoriul general. Acest tabel va cuprinde :

- Se vor analiza aspecte legate de starea şi calitatea zonelor studiate;
- Se vor analiza aspecte legate de relaţiile între zonele funcţionale;
- Se va analiza relaţia zonelor funcţionale cu obiectivele şi programele strategice de dezvoltare.
- Se vor stabili disfuncţiile

2.4.3.2. Intravilan propus. Zonificarea teritoriului intravilan . Bilanţ teritorial.

Ca urmare a necesităţilor de dezvoltare şi în baza studiilor de fundamentare, zonele funcţionale existente pot suferi modificări în structura şi suprafaţa lor, dar poate exista şi necesitatea introducerii unor noi suprafeţe în intravilanul existent. Măsura de a introduce noi suprafeţe de teren în intravilan va fi atent justificată şi va fi însoţită de acţiuni compensatorii pentru limitarea efectelor naturale şi economice produse.

Limita intravilanului propus cuprinde numai suprafeţele de teren destinate construcţiilor şi amenajări urbanistice precum şi suprafeţele necesare dezvoltării pe perioada determinată.

Pentru fiecare zonă funcţională se vor prezenta următoarele aspecte:

a) modificarea limitei şi justificarea acesteia;
b) mărimea zonei şi ponderea lor în total intravilan;
c) categorii de intervenţii propuse;

Bilanţul teritorial al suprafeţelor cuprinse în intravilanul propus are la bază bilanţul teritorial al intravilanului existent, corelat cu mutaţiile de suprafeţe între zonele funcţionale sau majorat cu suprafeţele justificate pentru introducerea în intravilan.

Terenurile intravilane:

- pe ele se autorizează orice tip de construcţie şi amenajare specifice localităţilor, cu condiţiile:

a) completarea zonei centrale (au prioritate instituţiile publice şi serviciile de interes general)

b) sa se valorifice terenurile echipate cu utilităţi edilitare (energie electrica, apa, canalizare etc.)

c) construcţiile sa se amplaseze cât mai compact

Un teren agricol de intravilan este scos din circuitul agricol prin autorizaţia de construire, temporar sau definitiv.

Pe terenurile agricole de extravilan vor fi autorizate doar construcţiile şi amenajările pentru funcţiuni stabilite prin lege.

Acestea vor fi astfel grupate încât suprafeţele sa fie cat mai mici, evitându-se totodată prejudicierea activităţilor agricole.

2.5. Specialistul în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

2.5.1. Formaţie profesională de bază

Specialistul calificat în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului face parte din una dintre următoarele categorii:

a) urbanist cu diplomă de licenţă al facultăţilor de urbanism recunoscute de statul român cu durata de studii de minimum 5 ani;

b) arhitect cu diplomă de licenţă al facultăţilor de arhitectură recunoscute de statul român cu durata de studii de minimum 6 ani, după cum urmează:

- absolvenţii până la promoţia 2002, inclusiv, având o practică de cel puţin 6 ani în domeniu dovedită prin portofoliul de lucrări realizate şi avizate (autor sau în colaborare);
- absolvenţii începând cu promoţia 2003, după absolvirea unui program de studii de specialitate post-universitare de profil;

c) absolvent cu diplomă de licenţă al unei facultăţi din domenii conexe ale urbanismului şi amenajării teritoriului (construcţii-instalaţii, geografie, sociologie, economie, ecologie, transporturi, telecomunicaţii, energetică, hidrotehnică), cu o practică de cel puţin 6 ani în domeniu, precum şi al unui program de studii de specialitate post-universitare de profil, recunoscut de Registrul urbaniştilor;

d) absolvent al unei forme de învăţământ mediu de specialitate, recunoscut de statul român.

În vederea obţinerii dreptului de semnătură pentru liberă practică, corespunzător specializărilor de bază şi a formelor de specializare, conform prevederilor de la alin.(l) lit.a), b) şi c), este necesară promovarea unui examen privind legislaţia în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, organizat în condiţiile legii.

2.5.2. Specializare continuă

Personalul de specialitate care activează în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, atât din administraţia publică locală, cât şi din alte forme de activitate

(cercetare, proiectare, etc.), de toate categoriile (atât cel cu pregătire superioară, cât şi cel cu pregătire medie), are obligaţia de a participa, periodic, la programe de formare profesională şi specializare, în ţară sau în străinătate.

Programele de formare profesională şi specializare pentru personalul de specialitate care activează în administraţia publică locală se organizează de către Ministerul Administraţiei şi Internelor, în cooperare cu Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului şi cu alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, precum şi de instituţii de învăţământ superior şi de organizaţii profesionale în domeniu. Având un caracter continuu, programele de formare profesională, perfecţionare şi specializare trebuie să cuprindă etapizat întregul personal din aparatul propriu administraţiei publice.

Administraţiile publice la nivel judeţean şi local au obligaţia de a înscrie şi susţine material participarea personalului din aparatul propriu la programele de formare profesională şi specializare, grupate pe categorii de formaţie profesională de bază, astfel:

- prin cursuri post-universitare pentru arhitecţi, cu condiţia acumulării unei practici profesionale de 2 ani;
- prin cursuri post-universitare pentru cadrele cu pregătire superioară din alte domenii decât cel al amenajării teritoriului, urbanismului, arhitecturii şi construcţiilor care, prin formaţia de bază, se pot implica în această activitate, cu condiţia acumulării unei practici profesionale de cel puţin 3 ani în acest domeniu;
- prin cursuri de perfecţionare pentru cadrele cu pregătire medie, în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, arhitecturii şi construcţiilor.

În vederea armonizării pregătirii de bază cu apariţia unor elemente de noutate şi chiar a unor specialităţi noi în domeniul specific (planificare spaţială, drept urban, etc.) este necesară completarea periodică a acesteia.

2.5.3. Mod de implicare

Specialistul în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului are abilitarea legală şi răspunderea soluţionării problemelor specifice domeniului, în fundamentarea strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare, pe toate treptele de organizare administrativ-teritorială, în elaborarea documentaţiilor specifice, de toate categoriile, precum şi în urmărirea aplicării prevederilor acestora.

Specialiştii în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, aşa cum sunt clasificaţi potrivit prevederilor anterioare din prezentul material, pot ocupa funcţii în administraţia publică, cercetare, instituţii de învăţământ superior, firme de consultanţă şi proiectare, etc.

BCU CENTRALA

CAPITOLUL III

ATRIBUȚIILE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

3.1. Guvernul României

Potrivit prevederilor art.17 din *Lege*, activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivel naţional este coordonată de Guvern, care stabileşte programele prioritare, liniile directoare şi politicile sectoriale în conformitate cu prevederile şi conţinutul Programului de guvernare.

Potrivit prevederilor anexei nr.1 la *Lege*, Guvernul avizează proiectele de lege pentru aprobarea secţiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) şi aprobă Regulamentul general de urbanism.

3.1.1. Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului

În temeiul prevederilor art.18 din *Lege*, Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului este organul specializat al Guvernului în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului.

Atribuţiile Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului în exercitarea activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, sunt cele prevăzute la art.18 din *Lege*, precum şi cele de la art.2 şi art.3 din Hotărârea Guvernului nr.3/2000 privind organizarea şi funcţionarea Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului. Derularea proiectelor şi programelor transfrontaliere se face şi prin atragerea asociaţiilor profesionale şi a ONG-urilor, sub coordonarea Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului.

3.1.2. Corelarea activităţii M.D.R.T. cu ministerele şi celelalte organe ale administraţiei publice centrale şi locale

În îndeplinirea atribuţiilor, Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului utilizează date şi informaţii de sinteză la nivel naţional şi local, din toate domeniile de activitate economică şi socială.

Potrivit prevederilor art.19 alin(2) din *Lege* ministerele şi celelalte organe ale administraţiei publice centrale vor furniza, la cererea Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, informaţiile necesare desfăşurării activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

În vederea aprofundării, detalierii sau aplicării unor prevederi cuprinse în programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum şi pentru respectarea intereselor generale ale statului, potrivit prevederilor art.20 din *Lege,* Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, poate solicita autorităţilor administraţiei publice locale să elaboreze sau să modifice documentaţii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

3.2. Atribuţiile administraţiei publice judeţene

În temeiul prevederilor art.21 din *Lege,* coroborate cu dispoziţiile Legii nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, consiliul judeţean coordonează activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivelul judeţului.

3.2.1. Consiliul judeţean - coordonator al activităţilor amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivelul judeţului

Pentru îndeplinirea atribuţiilor sale în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, consiliul judeţean utilizează informaţii de sinteză la nivelul judeţului din toate domeniile de activitate economico-socială, scop în care, în temeiul prevederilor art.24 alin.(2) din *Lege,* este obligatorie transmiterea către consiliile judeţene a informaţiilor necesare.

Consiliile judeţene asigură şi sprijină financiar elaborarea proiectelor zonale de dezvoltare, a studiilor de fundamentare, cu precădere în delimitarea culoarelor căilor de comunicaţie, în special ale celor care pot asigura legături transfrontaliere.

3.2.2. Consiliul judeţean - coordonator al activităţilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivelul consiliilor locale

Potrivit prevederilor art.104 din Legea nr.215/2001, consiliul judeţean stabileşte, în baza consultării autorităţilor administraţiei publice locale, comunale, orăşeneşti şi municipale propunerile de dezvoltare urbanistică a unităţilor administrativ teritoriale componente şi avizează documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru acestea, conform competenţelor stabilite prin anexa nr.l la *Lege.*

Potrivit prevederilor art.116 lit.p) din legea nr.215/2001, consiliul judeţean, prin serviciile de specialitate şi sub autoritatea preşedintelui Consiliului judeţean, acordă sprijin şi consultanţă tehnică şi juridică pentru autorităţile administraţiei publice locale, comunale, orăşeneşti şi municipale la solicitarea acestora.

În condiţiile prevederilor art.23 din *Lege,* consiliul judeţean poate solicita consiliilor locale să elaboreze sau să actualizeze, după caz, o documentaţie de amenajare a teritoriului sau de urbanism, ori de câte ori aceasta este necesară în vederea aplicării unor prevederi cuprinse în programele de dezvoltare a judeţului aprobate. Solicitarea se transmite consiliului local însoţită de expunerea motivelor

care au stat la baza hotărârii consiliului județean, termenul fixat pentru elaborarea / modificarea documentației, precum și posibilitățile de finanțare.

3.2.3. Colaborarea între Consiliul județean și M.D.R.T., ministere și celelalte organe ale administrației publice centrale

În activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, consiliul județean colaborează și este sprijinit de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și de alte ministere și organe ale administrației publice centrale în condițiile prevederilor art.22 alin.(3) din *Lege*.

3.3. Atribuțiile administrației publice locale

Potrivit prevederilor art.25 alin.(l) din *Lege*, consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale.

3.3.1. Consiliul local coordonator al activității în domeniu la nivelul unității administrativ-teritoriale de bază

Consiliul local asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, în vederea realizării programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei, orașului sau municipiului, după caz.

Atribuțiile consiliului local în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, sunt cele prevăzute la art.38 alin.(l) din Legea nr.215/2001.

În procesul de întocmire a programelor de dezvoltare urbanistică a localităților, consiliul local poate coopera cu instituții, agenți economici, organisme și organizații neguvernamentale de interes național, județean sau local, potrivit prevederilor art.26 din *Lege*.

În condițiile prevederilor art.38 alin.(l) din Legea nr.215/2001, consiliile locale pot organiza, din proprie inițiativă sau la inițiativa primarului, după caz, comisii speciale de analiză și verificare, organizate pe principalele domenii de activitate.

3.3.2. Cooperarea consiliul local - consiliul județean

Potrivit prevederilor art.25 alin.(2) din *Lege*, în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta.

Potrivit prevederilor art.24 alin.(2) din *Lege*, consiliul local are obligația de a furniza consiliului județean informațiile referitoare la dezvoltarea

economico-socială şi urbanistică a localităţilor componente ale unităţii administrativ-teritoriale.

3.3.3. Cooperarea consiliul local - serviciile publice descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale

În temeiul prevederilor art.27 alin.(l) din *Lege,* pentru îndeplinirea atribuţiilor în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, conferite potrivit legii, consiliul local utilizează informaţii din toate domeniile de activitate economico-socială.

Potrivit prevederilor art.27 alin.(2) din *Lege,* în vederea desfăşurării activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivel local, serviciile publice descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale, agenţii economici, organismele şi organizaţiile neguvernamentale care îşi desfăşoară activitatea la nivel local au obligaţia de a furniza consiliului local cu titlu gratuit toate informaţiile necesare pe care acestea le deţin.

3.4. Procedura de autorizare

În conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 modificata şi completata cu legea nr.453/2001,ordinul nr.1430/2005 autorizarea construcţiilor se face de către consiliile judeţene sau primarii, după caz, în funcţie de categoria de lucrări şi tipurile de construcţii, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

În lege s-a instituit obligaţia ca cererea pentru eliberarea autorizaţiei de construire sa fie însoţita de certificatul de urbanism.

3.4.1 Certificatul de urbanism

3.4.1.1. Certificatul de urbanism - act de informare

Certificatul de urbanism este actul de informare prin care, potrivit legii, autorităţile administraţiei publice, judeţene sau locale, fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilului, terenuri şi/sau construcţii existente în baza de date a administraţiilor publice locale la data solicitării, respectiv datele şi/sau reglementările cărora acesta li se supune, aşa cum acestea sunt prevăzute în documentaţiile de urbanism aprobate.

Regimul juridic şi economic al imobilului se înscrie în certificatul de urbanism în conformitate cu baza de date a emitentului, în situaţia în care regimul tehnic al imobilului nu poate fi precizat, prin certificatul de urbanism se va solicita întocmirea unei documentaţii urbanistice de tip P.U.Z. sau P.U.D., după caz, care va conţine o fişă sintetică cuprinzând datele de caracterizare a regimului tehnic necesare în procesul autorizării construcţiilor, aşa cum acestea rezultă din documentaţie.

Prevederile legale cu privire la certificatul de urbanism emitent,

conținutul documentațiilor necesare, formularistică, procedură de emitere, valabilitate, gestionare sunt reglementate de Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 - aprobate cu Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 1943/2001.

Emiterea certificatului de urbanism se face o singură dată, la solicitare, completările referitoare la informațiile privind regimul tehnic, rezultate din P.U.Z. (P.U.D.) să fie anexate acestuia, cu valoare de act adițional.

3.4.1.2. Rolul certificatului de urbanism în aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate

Certificatul de urbanism se întocmește în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism: P.U.G., P.U.Z. (inclusiv ale regulamentelor aferente acestora), P.U.D. și R.G.U., ori ale planurilor de amenajare a teritoriului - P.A.T.N., P.A.T.J., P.A.T.Z. - pentru teritoriul pe care se află imobilul, după caz, aprobate potrivit anexei nr.1 la *Lege*, și constituie instrumentul legal de aplicare a prevederilor acestora.

În situații deosebite, în condițiile legii, emitentul poate cere solicitantului, prin certificatul de urbanism, elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) ori de detaliu (P.U.D.), după caz, urmând ca, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G. ori P.A.T.J., dacă:

-prevederile documentațiilor de urbanism aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare scopului pentru care se solicită certificatul;

-este necesară detalierea prevederilor din documentațiile cu caracter director (de amenajare a teritoriului) în vederea autorizării lucrărilor de construcții pentru obiective care se realizează în extravilan, potrivit legii;

-se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate;

-condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului) și/sau importanța și complexitatea obiectivului de investiții impun aprofundarea reglementărilor urbanistice din zonă. Certificatul de urbanism are putere operațională exclusiv în limita perioadei de valabilitate a documentației de urbanism aprobate potrivit anexei nr.1 la *Lege*, în baza căreia acesta a fost emis, autoritatea administrației publice emitente garantând numai pentru informațiile furnizate pentru aceasta perioadă.

3.4.1.3. Emiterea certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism se redactează și se emite de către autoritatea administrației publice competente, județeană sau locală, după caz, în deplină concordanță cu reglementările cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate, precum și cu situația reală din teren la data solicitării.

Certificatul de urbanism se emite, obligatoriu, oricărui solicitant, persoană

fizică sau juridică, interesat să obțină informații cu privire la un imobil, pentru emiterea certificatului de urbanism nu este necesar ca solicitantul să dețină un titlu asupra imobilului.

Pentru o parcelă (imobil) se pot emite certificate de urbanism tuturor solicitanților, indiferent de calitatea acestora în raport cu proprietatea asupra parcelei, toate certificatele de urbanism furnizând aceleași informații privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului.

3.4.1.4. Situațiile pentru care se emite certificatul de urbanism

Potrivit prevederilor legale în vigoare, certificatul de urbanism se emite în vederea:
- autorizării executării lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente;
- concesionării de terenuri;
- adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza studiu de fezabilitate;
- cereri în justiție;
- pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară;
- pentru alte scopuri, atunci când operațiunile respective o impun.

Operațiunile juridice având ca obiect autentificarea actelor privind circulația imobiliară împărțeli ori comasări de parcele, vânzări/cumpărări de bunuri imobile, etc., se efectuează numai în baza certificatului de urbanism, sub sancțiunea nulității actului notarial. Hotărârile judecătorești în legătură cu aceste operațiuni vor putea fi pronunțate, de asemenea, numai în baza certificatului de urbanism.

Pentru detalierea unor prevederi referitoare la condițiile de construire, insuficient detaliate prin P.U.G., prin certificatul de urbanism autoritatea administrației publice emitentă poate solicita elaborarea unei documentații de urbanism la nivel P.U.Z. sau P.U.D., după caz, inclusiv pentru operațiuni de parcelare și/sau de reparcelare.

3.4.2. Autorizatia de construire – desființare

Autorizația de construire /desființare se eliberează pentru acele categorii de lucrări stabilite prin art.3 legea nr.50/1991,care sunt precizate de solicitant prin cererea sa. Solicitantul va depune la consiliul județean sau primăria care a emis certificatul de urbanism, următoarele :

- cererea de eliberare a autorizației de construire/desființare –formular tip
- documentația necesara eliberării autorizației de construire/desființare (2 exemplare) formata din :certificatul de urbanism,dovada titlului asupra terenului și a construcțiilor (titlu de proprietate sau act de concesiune care conferă dreptul de construire); proiectul pentru autorizația de construire/desființare (anexa 4);

Titularul autorizației de construire /desființare poate fi persoana fizica sau juridica deținătoare a unui titlu care-i conferă dreptul de construire /desființare și care solicita fie direct,fie printr-un împuternicit,eliberarea acestei autorizații.

Împuternicit poate fi proiectantul,antreprenorul,orice persoana fizica sau juridica, în condiţiile legii.

Autorizaţia de construire / desfiinţare se întocmeşte de către compartimentul sau tehnicianul responsabil în domeniul urbanismului şi al amenajării teritoriului din cadrul consiliului judeţean sau primăriei,daca :

- cererea este adresata autorităţii administraţiei publice locale nominalizata sa elibereze autorizaţii;
- formularul cererii şi adresa acesteia sunt completate integral şi corect;
- certificatul de urbanism este valabil şi scopul eliberării sale coincide cu obiectul cererii pentru autorizare;
- dovada titlului solicitantului asupra terenului şi a construcţiilor este conforma prevederii legale;
- documentaţia necesara eliberării autorizaţiei de construire / desfiinţare este completa , cuprinzând şi avizele şi studiile aprobate cerute prin certificatul de urbanism;
- se face dovada achitării taxei legale.

În cazul în care autorităţile administraţiei publice locale finanţează şi realizează obiective de interes public, pe teritorii care le aparţin, nu este necesar anexarea la cerere a dovezii titlului asupra terenului.

Dacă în urma analizării cererii şi a documentaţiei prezentate se constata ca nu se îndeplinesc toate condiţiile sus menţionate, documentaţia se restituie solicitantului în termen de zece zile de la data înregistrării cererii, fără restituirea taxelor.

În situaţia în care emitentul autorizaţiei de construire - desfiinţare este consiliul judeţean, conform art. 4 din legea nr. 50/1991, este necesar avizul primăriei pe al cărui teritoriu administrativ este situat terenul pe care se solicita executarea lucrărilor.

Verificarea cererii pentru autorizaţia de construire - desfiinţare şi a documentaţiilor care o însoţesc, consta din examinarea modului în care prevederile documentaţiei şi datele înscrise în anexa cererii respecta :

- datele şi condiţiile înscrise în certificatul de urbanism
- condiţiile înscrise în avizele şi expertizele de specialitate
- prevederile avizelor eliberate de autorităţile administraţiei publice locale (în cazul în care prin certificatul de urbanism a fost impusa obţinerea avizului Comisiei locale pentru urbanism şi amenajare a teritoriului este necesara confruntarea documentaţiei necesare eliberării autorizaţiei de construire - desfiinţare,cu cea avizata)
- prevederile legale referitoare la proprietate
- reglementările tehnice cu privire la întocmirea şi conţinutul proiectului, destinaţia , alcătuirea construcţiei sub raport constructiv şi al echipării, funcţional şi estetic.
- prevederile legale cu privire la abilitarea proiectanţilor şi verificatorilor proiectului care răspund de următoarele exigente de calitate ale construcţiei :
- rezistenţa şi stabilitatea la solicitări statice, dinamice, inclusiv seismice;

siguranţa în exploatare; siguranţa la foc; sănătatea oamenilor şi protecţia mediului; izolaţia termica, hidrofuga şi economia de energie, protecţia împotriva zgomotului.

- reglementările tehnice privitoare la executarea lucrărilor.

Condiţiile pe care le poate pune emitentul autorizaţiei, constau din aplicarea normelor generale şi locale cu privire la documentaţia prezentata pe perioada executării lucrărilor autorizate :

- amplasarea ,destinaţia,alcătuirea constructiva şi funcţionala,precum şi înfăţişarea construcţiei;
- utilizarea domeniului public(accese în zona şantierului,staţionări ale utilajelor,închideri ale drumurilor publice,devieri ale circulaţiei auto sau pietonale,protecţia circulaţiei,executarea unor drumuri provizorii,folosirea unor elemente de reclama,etc.,);
- protejarea proprietăţilor particulare învecinate;
- protecţia sanitara şi sociala în situaţia cazării unor muncitori sezonieri(executarea de baracamente,grupuri sociale,grupuri sanitare,dotări de toate tipurile în cazul unui număr mai mare de muncitori, plata serviciilor suplimentare prestate de unităţile existente etc.);
- protecţia mediului pe durata executării lucrărilor autorizate;
- prevenirea şi stingerea incendiilor.

Autorizarea lucrărilor de intervenţie urgenta, în cazuri de avarii, calamitaţi şi alte evenimente extraordinare, se face imediat de către consiliile judeţene sau primarii, potrivit competentelor stabilite prin lege, urmând ca documentaţia legala sa fie definitiva pe parcursul sau la încheierea executării lucrării.

Perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire /desfiinţare este intervalul de timp în interiorul căruia este obligatoriu începerea lucrărilor autorizate. Acest interval de timp se stabileşte de către emitentul autorizaţiei în funcţie de interesul public şi de gradul de complexitate a lucrării, perioada de valabilitate nu poate depăşi 12 luni de la eliberarea autorizaţiei. Neînceperea lucrărilor în perioada de valabilitate conduce la pierderea valabilităţii autorizaţiei.

Autorizaţia de construire /desfiinţare îşi pierde valabilitatea şi în situaţia în care se modifica condiţiile, datele sau conţinutul documentaţiei ce au stat la baza eliberării acesteia,fiind necesara eliberarea unei noi autorizaţii

Durata executării lucrărilor se stabileşte de către emitentul autorizaţiei pe baza datelor înscrise în cerere; ţinând seama de interesul public şi de gradul de complexitate a lucrărilor, emitentul autorizaţiei poate reduce durata executării lucrărilor fata de cea solicitata. În conformitate cu art.34 din legea 50/1991 în cazul în care construcţia nu a fost executata integral la termenul stabilit, autorizaţia de construire/desfiinţare se poate prelungi o singura data, cu cel mult un an.

Posibilitatea de prelungire a autorizaţiei se apreciază de emitentul acesteia, în raport cu :

Interesul public,complexitatea lucrărilor autorizate, stadiul executării lucrărilor, cauzele care au dus la nerespectarea duratei prevăzute în autorizaţie. Solicitarea prelungirii autorizaţiei se face de către titularul acesteia cu cel puţin 15 zile înainte de termenul stabilit pentru executarea integrala a lucrărilor.

Emitentul autorizației examinează solicitarea şi comunica decizia sa în maximul 15 zile de la depunerea solicitării; prelungirea valabilității autorizației reprezintă ultimul termen pentru executarea integrala a lucrărilor şi se înscrie în formularul inițial.

Nesolicitarea prelungirii autorizației în conformitate cu cele de mai sus, sau neîncheierea executării lucrărilor la termenul stabilit prin autorizație sau prin prelungirea acesteia, conduc la pierderea valabilității autorizației. În aceasta situație continuarea lucrărilor se poate face numai după eliberarea, în condițiile legii, a unei autorizații de construire.

Lista autorizației de construire/desființare se afişează la sediul primăriei pe al cărei teritoriu administrativ s-a eliberat autorizația respectivă şi la sediul consiliului județean pentru autorizațiile emise de acesta. Autorizația de construire / desființare este publica, putând fi consultata atât la sediul primăriei cit şi la sediul consiliului județean, după un program care se afişează.

Documentația care a stat la baza eliberării autorizației, poate fi consultata la emitent, după acelaşi program.

Înainte de începerea lucrărilor autorizate, titularul autorizației este obligat :

- sa anunțe în scris pe emitentul autorizației cu cel puțin 10 zile înaintea începerii lucrărilor autorizate;
- sa anunțe în scris Inspectoratul în Construcții, cu cel puțin 10 zile înaintea începerii lucrărilor autorizate, potrivit formularelor de înştiințare.

3.4.3. Autorizația de funcționare

Stabileşte următoarele:

a) activitățile care se vor desfăşura în cadrul acelei construcții, potrivit funcțiunilor din autorizația de construire.
b) condițiile care trebuie sa fie îndeplinite, respectate în utilizarea construcției.

Se eliberează pentru construcțiile ridicate pe baza de autorizație de construire, după încheierea lucrărilor şi efectuarea recepției finale.

Se eliberează şi în situațiile în care are loc modificarea modului de utilizare a construcției din punct de vedere al activităților desfăşurate pe teritoriul acestora, daca nu sunt impuse realizarea de lucrări ce ar solicita eliberarea unei autorizații de construire.

Consiliul local poate hotărî încetarea activităților care se desfăşoară în cadrul unei construcții când:

a) acestea contravin prevederilor din documentațiile de urbanism
b) nu sunt respectate condițiile de funcționare stabilite prin reglementari legale

Însuşi primarul poate decide încetarea imediata a activităților (pana la luarea deciziei de către consiliul local) în situația în care se pune în pericol sănătatea publica, ordinea publica, siguranța cetățenilor.

3.5. Structura instituțională

3.5.1. La nivel național

Potrivit dispozițiilor art.35 din *Lege*, activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național este coordonată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

În vederea asigurării unui cadru unitar de aplicare a *Legii*, precum și pentru sprijinirea autorităților administrației publice județene și locale în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, pe lângă Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului funcționează *Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.*
Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism de pe lângă Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului are următoarele atribuții:

a) să emită avizele pentru documentațiile specifice de amenajare a teritoriului și de urbanism, în temeiul competențelor stabilite prin anexa nr. 1 la *Lege;*

b) să analizeze și să facă recomandări cu privire la fundamentarea politicilor și programelor de dezvoltare din inițiativa și competența ministerului, precum și la coordonarea activității de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național;

c) să analizeze, să expertizeze tehnic și să soluționeze situațiile litigioase privind activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism din teritoriu, inclusiv în procesul de avizare de pe plan local;

d) să acorde consultanță în domeniu.

În cazul în care situațiile prevăzute la alin.(3) lit.c) - asupra cărora s-a pronunțat, au un grad de repetabilitate, iar rezoluțiile Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pot constitui repere în activitatea specifică, acestea se vor face cunoscute în teritoriu cu titlu informativ de jurisprudență tehnică.

Componența, competențele și atribuțiile *Comisiei* se stabilesc prin Regulamentul de organizare și funcționare, care se aprobă prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și turismului.

3.5.2. La nivel județean și local

În scopul asigurării activității de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit prevederilor art.36 alin.(l) din *Lege*, în cadrul aparatului propriu al consiliului județean, al primăriilor municipale și orășenești, precum și al Primăriei municipiului București și al celor de sector, se organizează și funcționează, potrivit legii, structuri (compartimente) specializate în domeniu.

Structurile (compartimentele) specializate constituite potrivit prevederilor alin.(l) sunt conduse de *arhitectul-șef* al județului, municipiului, orașului, al municipiului București și ai sectoarelor acestuia, după caz.

3.5.3. Instituţia "ARHITECT-ŞEF"

Instituţia "arhitect-şef" reprezintă autoritatea tehnică în domeniul amenajării teritoriului şi al urbanismului din cadrul administraţiei publice judeţene şi locale şi îndeplineşte atribuţiile conferite de *Lege* ca şef al structurilor de specialitate organizate în cadrul acesteia.

Prevederile legale cu privire la instituţia "arhitectului-şef" echivalare cu funcţiile de conducere din aparatul propriu al autorităţii administraţiei publice judeţene şi locale, relaţii de subordonare, cerinţe de încadrare - sunt reglementate de Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 - aprobate cu Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei nr.1943/2001.

Ocuparea funcţiei de arhitect-şef se va face de persoane cu pregătire profesională şi practică corespunzătoare în domeniu care să-i permită avizarea şi promovarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în concordanţă cu interesul public.

3.5.4. Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Potrivit prevederilor art.37 alin.(l) din *Lege,* în vederea îmbunătăţirii deciziilor referitoare la dezvoltarea spaţială durabilă, judeţeană, respectiv locală , sub autoritatea consiliilor judeţene, a Primăriei municipiului Bucureşti şi ale sectoarelor acestuia, precum şi a primăriilor municipale şi orăşeneşti, se poate înfiinţa *Comisa tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism,* organism consultativ cu atribuţii de avizare, expertiză tehnică şi consultanţă în domeniu.

În temeiul dispoziţiilor art.37 alin.(29) din *Lege,* comisa tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism are o activitate periodică şi este formată din specialişti din domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului atât din structura administraţiei publice cât şi atraşi de pe plan local , precum şi din reprezentanţi ai serviciilor publice descentralizate ale administraţiei publice centrale (prevenirea şi stingerea incendiilor, apărarea civilă, protecţia mediului, protecţia sănătăţii populaţiei, protejarea bunurilor de patrimoniu), societăţilor furnizoare de utilităţi, instituţiilor economice şi sociale, etc. cu care administraţia publică locală colaborează.

Componenţa nominală şi Regulamentul de organizare şi funcţionare ale *Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi de urbanism* se aprobă, potrivit prevederilor art.37 alin.(3) din *Lege,* pe baza recomandărilor asociaţiilor profesionale şi/sau a institutelor de învăţământ superior, după caz, precum şi cu recomandarea arhitectului-şef, după cum urmează:

- prin hotărâre a consiliului judeţean la propunerea preşedintelui consiliului judeţean;
- prin hotărâre a consiliului local, la propunerea primarului unităţii administrativ-teritoriale.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism avizează din punct de vedere tehnic documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, inclusiv studiile de fundamentare sau cercetările prealabile întocmirii acestora, în conformitate cu competenţele de avizare ale unităţii administrativ-teritoriale,

stabilite prin anexa nr.1 *la Lege*

Avizele favorabile date de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism constituie suportul tehnic pentru elaborarea proiectelor de hotărâri care se supun deliberării şi adoptării de către consiliului judeţean, local ori de către Consiliul General al municipiului Bucureşti, după caz.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism poate emite şi avize nefavorabile (negative), situaţie în care se vor menţiona motivele respingerii documentaţiei prezentate.

Membrul în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism care are calitatea de autor al unei documentaţii supuse avizării nu poate participa la luarea deciziei, prin aceasta, nefiind absolvit de obligaţia de a prezenta lucrarea în faţa Comisiei.

3.5.5. Comisiile de specialitate

Potrivit prevederilor art. din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, consiliile judeţene şi locale pot organiza comisii de specialitate, formate din consilieri, conform domeniilor de activitate prevăzute în anexa nr.2 la Ordonanţa de Guvern nr.35/2002 privind Regulamentul cadru de organizare şi funcţionare a consiliilor judeţene şi locale.

Comisia de specialitate pentru domeniul amenajarea teritoriului şi urbanism examinează şi avizează proiectele de hotărâri pentru aprobarea în Plen a documentaţiilor avizate favorabil de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL IV

DOCUMENTAŢII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM

4.1. Scopul documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Documentaţiile de amenajare a teritoriului, care cuprind planurile de amenajare a teritoriului, de toate categoriile (definite la Capitolul A din anexa nr. 1 la *Lege),* sunt instrumente cu caracter director de aplicare a strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare în profil teritorial.

Documentaţiile de urbanism, care cuprind planurile de urbanism şi regulamentele locale aferente acestora, de toate categoriile (definite la Capitolul B din anexa nr. 1 la *Lege),* precum şi Regulamentul general de urbanism (definit la Capitolul C din anexa nr.1 *Lege),* sunt instrumente cu caracter operaţional în reglementarea utilizării terenurilor şi stabilirea condiţiilor de ocupare a acestora cu construcţii, la nivelul localităţilor şi părţilor din acestea, până la nivelul parcelelor cadastrale.

Studiile de specialitate elaborate în profil teritorial, respectiv la nivelul unităţilor administrativ-teritoriale de bază, fundamentează strategiile şi politicile de dezvoltare, precum şi planurile de amenajare a teritoriului şi documentaţiile de urbanism.

4.1.1. Caracterul documentaţiilor de amenajare a teritoriului

Documentaţiile de amenajare a teritoriului, de toate categoriile, cuprind prevederi cu caracter director, care stabilesc direcţiile principale de dezvoltare spaţială, la diverse niveluri de complexitate, pe baza unor strategii, politici şi programe de dezvoltare.

Prevederile cu caracter director cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului sunt obligatorii pentru toate autorităţile administraţiei publice locale din teritoriul respectiv.

În situaţii particulare, prin detalierea prevederilor cu caracter director ale unei documentaţii de amenajare a teritoriului în cadrul unei documentaţii de urbanism, acestea pot deveni prevederi cu caracter operaţional.

4.1.2. Caracterul documentaţiilor de urbanism

Documentaţiile de urbanism, de toate categoriile, au caracter operaţional, cuprinzând reglementări specifice de ocupare a terenurilor, de amplasare şi conformare a construcţiilor, în limitele administrative ale unităţilor teritorial -

administrative de bază, în corelare cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului, pe care le detaliază.

Prevederile cu caracter operaţional ale documentaţiilor de urbanism aprobate sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice şi juridice.

Potrivit prevederilor art.46 alin.(l) din *Lege,* Planul urbanistic general - P.U.G. - are atât caracter director, cât şi caracter operaţional, după cum urmează:

a) *caracterul director* rezultă din reflectarea în documentaţie a direcţiilor principale de dezvoltare spaţială a unităţii administrativ-teritoriale de bază;

b) *caracterul operaţional* este conferit de reglementările evidenţiate atât în documentaţia P.U.G., cât şi în regulamentul local de urbanism aferent, privind:
- modul de utilizare a terenurilor din intravilan, respectiv din extravilan;
- condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

Dublul caracter, director şi operaţional al P.U.G. permite autorităţilor administraţiei publice judeţene sau locale, după caz, să autorizeze lucrările de construcţii pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură care se execută în extravilanul localităţilor, atât cu respectarea planurilor de amenajarea teritoriului (prin preluarea dispoziţiilor cu caracter director ale acestora), cât şi în baza planurilor urbanistice cu caracter operaţional, al unităţii/unităţilor administrativ-teritoriale pe al/ale cărei/căror teritoriu/teritorii acestea se amplasează, potrivit legii.

4.1.3. Amplasarea construcţiilor existente în RGU

Regulile se referă la orientarea fata de punctele cardinale, drumurile publice şi în interiorul parcelei cadastrale.

Orientarea faţă de punctele cardinale:

Se dispun spre N, N-E, N-V, următoarele:
- depozite, ateliere, biblioteci, laboratoare, servicii tehnice, săli de expunere, bucătarii.

Dacă nivelul de însorire rezultat din neîncadrarea în zona este prea mare, problema se rezolvă cu ajutorul faţadei sau elementelor de faţadă.

Se dispun spre S, S-E, S-V următoarele:
- birouri, saloanele şi cabinetele medicale, sălile de joaca, dormitoarele terenurile de sport, piscinele cu axa mare orientata N-S cu o abatere de 15 –20 grade.

Însorirea excesiva de la terenurile sportive se diminuează prin următoarele masuri:
- dispunerea de copertine deasupra gradenelor pentru spectatori
- plantaţii cu arbori şi arbuşti pe laturile terenurilor de antrenament (densitatea şi înălţimea trebuie sa fie cat mai uniforme pentru a se evita discontinuitatea luminoasa)
- la sălile de sport şi holurile pentru public cu pereţi vitraţi, însorirea se diminuează cu parasolare sau geamuri termopan reflectorizante.

4.1.3.1. Amplasarea fata de drumul public

În zona drumului public (ampriza, fâşii de protecţie şi siguranţa) se autorizează următoarele construcţii:

a) clădiri şi instalaţii pentru deservirea, întreţinerea şi exploatarea drumului
b) parcaje, garaje, staţii de alimentare cu carburanţi şi alte resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: restaurante, magazine etc.)
c) conducte de alimentare cu apa, canalizare, transport gaze, ţiţei, reţele termice, electrice, telecomunicaţii sau alte categorii de infrastructuri aferente.

4.1.3.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Se autorizează acele construcţii care respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de liniile laterale şi posterioare ale parcelei consemnate în Codul Civil.
b) distantele minime necesare pentru intervenţia pompierilor (se impune prin aviz unitatea teritoriala de pompieri).

4.1.3.3. Forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii

Reguli:

- parcelarea terenului
- înălţimea construcţiilor
- aspectul exterior

a) Parcelarea - operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în loturi construibile.

Se consideră lot construibil:

- deschiderea la stradă cel puţin 8 m (clădiri înşiruite) şi minim 12 m la clădiri izolate sau cuplate
- suprafaţa parcelei, cel puţin 150 m la clădirile civile şi 200 m^2 la cele cuplate sau izolate
- adâncimea parcelei trebuie sa fie cel puţin egala cu lăţimea parcelei

b) Înălţimea construcţiilor

Înălţimea unei construcţii noi poate depăşi înălţimea construcţiilor vecine cu maxim 2 etaje.

c) Aspectul exterior al construcţiilor

Se autorizează acele construcţii care prin volumetrie, conformare şi aspect exterior nu intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi nu depreciază valorile unanim acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

4.1.3.4. Amplasarea de parcaje, spatii verzi şi împrejmuiri

Construcţiile care necesita spatii de parcare se autorizează daca parcarea nu se

face pe domeniul public. Se exceptează situațiile în care Primăria stabilește prin autorizația de construire ca domeniul public poate fi folosit pentru parcare.

Autorizația de construire conține obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

RGU autorizează următoarele categorii de împrejmuiri:

a) opace, pentru protecția împotriva intruziunilor
b) separarea serviciilor funcționale
c) protecție vizuala
d) transparente, decorative, gard viu

Cele transparente delimitează parcelele și integrează clădirea în ansamblul străzii sau ansamblul urbanistic.

4.2. Documentații de amenajare a teritoriului

4.2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.)

Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) reprezintă sinteza strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectoriale, pe termen mediu și lung pentru întregul teritoriu al țării și are caracter director.

Planul de Amenajare a Teritoriului Național este compus din secțiuni specializate care, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la *Lege*, se avizează de către Guvern și se aprobă de Parlament.

Secțiunile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) aprobate prin lege sunt următoarele:

-Secțiunea I: - Căi de comunicație;
-Secțiunea II: - Apa;
-Secțiunea III: - Zone protejate;
-Secțiunea IV: - Rețeaua de localități;
-Secțiunea V: - Zone de risc natural.

Potrivit Legii, secțiunile P.A.T.N. aprobate, se pot actualiza în raport cu strategiile adoptate de Guvern.

Prin lege, se pot aproba și alte secțiuni ale Planului de amenajare a teritoriului național (în domeniile: căi de comunicație, rezervarea culoarelor de dezvoltare , turism, dezvoltare rurală, etc.).

Prevederile secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național se preiau în Planul Național de Dezvoltare, în celelalte categorii de planuri de amenajare a teritoriului (zonale și județene), precum și în documentațiile de urbanism.

4.2.2. Planul de Amenajare a Teritoriul Zonal (P.A.T.Z.)

Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal (P.A.T.Z.) are caracter director și se

elaborează în scopul soluționării în comun a problemelor specifice ale unor teritorii, după cum urmează:

- *regionale* sau *interjudețene,* corespunzătoare teritoriilor mai multor județe sau părți de județe;

- *interorășenești* sau *intercomunale,* corespunzător mai multor unități administrativ- teritoriale de bază;

- *frontaliere,* corespunzător zonelor situate de-a lungul frontierei de stat, în vederea cooperării cu statele vecine, acestea urmând a elabora simultan, documentații similare, ale căror prevederi urmează să se armonizeze cu acestea;

- *metropolitane,* compuse din teritorii care depășesc teritoriul administrativ al marilor aglomerări urbane și în cadrul cărora se creează relații reciproce de influență în domeniul economic, social, cultural, al căilor de comunicație, și al infrastructurii edilitare;

- *periurbane,* cuprinzând suprafețe în jurul municipiilor și orașelor, în cadrul cărora se creează relații de interdependență în domeniul economic, al asigurării cu produse agro-alimentare, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurării spațiilor verzi și de agrement;

Planurile de amenajare a teritoriului regional și intercomunal se elaborează în limitele administrative, stabilite de lege, și constituie instrumentele de bază pentru dezvoltarea regională.

Planurile de amenajare a teritoriului frontalier, metropolitan și periurban se elaborează pe suprafețe delimitate prin studii de specialitate.

Planurile de amenajare a teritoriului zonal se aprobă, potrivit anexei nr.l la *Lege,* de către consiliile județene sau locale pentru al căror teritoriu se elaborează documentația, după caz, pe baza avizelor favorabile ale organismelor centrale sau/și teritoriale interesate.

4.2.3. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.)

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului și se actualizează periodic, la 5-10 ani, în funcție de politicile și programele de dezvoltare ale județului sau ori de câte ori este necesară implementarea unor programe de interes național sau județean.

Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu prevederile Planului de amenajare a teritoriului național, cu planurile de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale, precum și cu politicile și programele de dezvoltare proprii județului.

Prevederile planului de amenajare a teritoriului județean se preiau în planurile de amenajare a teritoriului care le detaliază, precum și în documentațiile de urbanism privind dezvoltarea localităților.

Potrivit prevederilor anexei nr.l la *Lege,* planul de amenajare a teritoriului

județean se aprobă de consiliul județean, pe baza avizelor favorabile ale organismelor centrale şi/sau teritoriale interesate.

4.2.4. Conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului

Conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului, pe categoriile prevăzute în anexa nr. 1 la *Lege*, este cel cuprins în reglementările specifice, de detaliu, respectiv:

a) "Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului, în concordanță cu Legea privind amenajarea teritoriului şi urbanismul nr.350/2001"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

b) "Ghid privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului şi urbanism pentru zonele cu riscuri naturale (inundații)"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

c) "Ghid privind amenajarea şi utilizarea zonelor de litoral"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr./

d) "Ghid privind managementul activității de amenajare şi dezvoltare a teritoriului regiunilor"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr./

e)"Metodologie de elaborare a planului de amenajare a teritoriului zonal, metropolitan"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr./

f) "Ghid privind protecția şi revitalizarea zonelor fragile ecologic"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

g)"Metodologie pentru elaborarea şi conținutul hărților de risc natural (alunecări de teren)"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr./

Conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului se actualizează periodic, în funcție de experiența dobândită în aplicarea acestora şi de

BUNS CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

cerinţele etapei următoare de parcurs.

4.3. Documentaţii de urbanism

4.3.1. Planul Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentul local aferent acestuia

Planul Urbanistic General (P.U.G.) - are caracter director şi de reglementare operaţională, reprezintă instrumentul urbanistic prin care se transpun la nivelul unităţii administrativ-teritoriale de bază prevederile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului naţional, zonal sau/şi judeţean, după caz, precum şi strategiile şi politicile de dezvoltare pe plan local. Prevederile planului urbanistic general se bazează pe concluziile şi recomandările studiilor de fundamentare, elaborate în prealabil sau concomitent cu acesta.

Planul urbanistic general inclusiv regulamentul local de urbanism aferent se întocmesc pentru întreaga unitate administrativ-teritorială de bază (municipiu, oraş, comună), cuprinzând reglementări pentru toate localităţile care compun unitatea, atât pentru intravilan, cât şi pentru extravilan.

Elaborarea planului urbanistic general şi a regulamentului local de urbanism aferent acestuia este obligatorie pentru toate unităţile administrativ-teritoriale de bază (municipii, oraşe, comune).

Planul urbanistic general, inclusiv regulamentul local de urbanism aferent, conţine reglementări specifice pe termen scurt, precum şi prevederi pe termen mediu şi lung, după cum urmează:

a) *Reglementările specifice pe termen scurt* - se formulează în funcţie de buget şi de deciziile politice şi urmăresc realizarea în perioada imediată (în mod uzual se determină pentru intervale de 1 an) a programelor şi acţiunilor de dezvoltare, cu menţionarea lor atât în P.U.G., cât şi în regulamentul local de urbanism aferent acestuia, după cum urmează:

- *stabilirea şi delimitarea teritoriului intravilan,* reprezentând totalitatea suprafeţelor construite sau amenajate existente şi propuse pentru etapa imediată în relaţie cu teritoriul administrativ, ca suport al autorizării executării lucrărilor de construcţii şi de amenajare;
- *stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan,* în vederea dezvoltării echilibrate şi compacte a localităţii;
- *zonificarea funcţională a teritoriului în limitele administrative* şi organizarea corespunzătoare a reţelei de circulaţie;
- *delimitarea zonelor afectate de servituţi publice,* privind rezervarea unor suprafeţe pentru realizarea instituţiilor publice, organizarea în reţea a serviciilor publice, protejarea suprafeţelor cu activitate agricolă intensivă din extravilan,
- *modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii de circulaţie tehnico-edilitare,* prin asigurarea culoarelor de protecţie a magistralelor de circulaţie şi de infrastructură, în vederea asigurării sănătăţii populaţiei şi a creşterii calităţii vieţii;
- *stabilirea zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor istorice, precum şi a*

peisajelor deosebite - declarate potrivit legii , în vederea conservării, reabilitării şi valorificării acestora ca factor al dezvoltării.

- *reglementarea regimului juridic al proprietăţii şi circulaţia terenurilor,* în condiţiile în care proprietatea intervine hotărâtor în propunerea şi realizarea investiţiilor;
- *precizarea condiţiilor de amplasare şi de conformare a construcţiilor,* amenajărilor şi spaţiilor plantate, ca elemente obligatorii de fundamentare pentru emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire/desfiinţare;

b) *Prevederile pe termen mediu şi lung* - în mod uzual se determină pentru intervale de 4-5 ani sau 10 ani (corespunzător perioadei de valabilitate a P.U.G.), iar în unele cazuri chiar mai mari, pentru perioade de până la 25 de ani, corespunzător orizontului temporal avut în vedere prin strategiile de dezvoltare. Aceste prevederi se referă la:

- *evoluţia în perspectivă a localităţii* prin valorificarea capitalului natural şi capitalului antropic, prospectarea de perspectivă a evoluţiei populaţiei, evoluţia în cadrul reţelei de localităţi, etc.;
- *direcţiile de dezvoltare funcţională în teritoriu* prin corelarea activităţilor economice, mediului de afaceri şi a capitalului social cu posibilităţile de organizare spaţială a localităţii;
- *traseele coridoarelor de circulaţie şi de echipare* prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului, privind autostrăzi, drumuri expres, magistrale electrice şi de telecomunicaţii, magistrale de gaze, magistrale de petrol sau produse din petrol, lucrări hidrotehnice de importanţă naţională, etc.

Planul urbanistic general se aprobă de consiliul local, respectiv de Consiliul General al municipiului Bucureşti, după caz, conform competenţelor stabilite prin anexa 1 la *Lege,* pe baza avizelor favorabile eliberate de organismele centrale şi teritoriale interesate.

Durata de valabilitate a Planului urbanistic general este de 5-10 ani (ca bază pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare), perioadă după care acesta trebuie actualizat, în situaţia apariţiei unor schimbări importante de temă în dezvoltarea localităţilor, actualizarea P.U.G. - în întregul său sau pe secţiuni se impune înainte de expirarea duratei lui de valabilitate.

4.3.2. - Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul local aferent acestuia

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare operaţională şi reprezintă instrumentul urbanistic prin care se transpun, la nivelul unei părţi din localitate, prevederile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului, precum şi cele cuprinse în Planul urbanistic general (P.U.G.).

Transpunerea prevederilor directoare ale P.U.G. la nivelul unei părţi din localitate, prin detalierea la scară convenabilă, poate transfera caracterul director al acestuia în cadrul Planului urbanistic zonal (P.U.Z.).

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, cu privire la modul de utilizare a terenurilor şi determinarea condiţiilor de

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

amplasare şi conformare a construcţiilor, amenajărilor şi spaţiilor plantate.

Elaborarea planului urbanistic zonal este obligatorie în următoarele situaţii:

- este prevăzut prin acte normative specifice;
- este prevăzut în planul urbanistic general;
- pentru zone centrale ale localităţilor, precum şi pentru areale care cuprind zone protejate şi zone de protecţie a monumentelor istorice, a funcţiunilor complexe de turism şi tratament balnear, a parcurilor industriale, etc. (dacă acestea nu au fost prevăzute în P.U.G.);
- este solicitat prin certificatul de urbanism;
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafeţe de teren, ulterior aprobării P.U.G., inclusiv parcelări / reparcelări ce necesită operaţiuni urbanistice de viabilizare;
- pentru justificarea unor intervenţii urbanistice care nu se înscriu în prevederile PUG-ului aprobat, ca urmare a modificării unor condiţii şi reglementări ale acestuia (funcţiuni admise, regim de construire, ocuparea terenului - POT şi CUT -, înălţimea construcţiilor, retrageri faţă de aliniament, etc.).

Indici urbanistici (POT şi CUT) - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construita desfăşurata (suprafaţa desfăşurata a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea libera de pana la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protecţie;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construita (amprenta la sol a clădirii) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construita este suprafaţa construita la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construita.

Procentul de ocupare a terenului (POT) - are valori maxime pe diferite zone ale unei localităţi. Clădirile, construcţiile se vor autoriza în aceste zone cu condiţiile sa nu se depăşească valoarea impusa a POT. Valoarea maxima depinde în principal de 2 criterii:

1. destinaţia zonei
2. condiţiile de amplasare în teren

După destinaţia zonei, sunt următoarele valori maxime pentru POT:

- 80% zona centrala a localităţii

- 85% zona comerciala
- 70% zona mixta
- 30% zona rurala
- pentru zonele rezidențiale sunt următoarele valori:

35% zonele cu clădiri care nu au mai mult de 2 etaje (p+2)
20% zonele cu clădiri cu mai mult de 3 etaje
40% pentru zone predominant rezidențiale (locuințe și dotări aferente)

Pentru zonele industriale propuse, valoarea maxima a POT se stabilește prin studiul de fezabilitate. La zonele deja existente, nu se prevede o valoare maxima.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• dacă o construcție noua este edificata pe un teren care conține o clădire care nu este destinata demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

• daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

Planul urbanistic zonal trebuie să cuprindă reglementări specifice detaliate, referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale din zonă, prin corelarea cu prevederile P.U.G. în domeniul circulației în localitate și în teritoriul limitrof acestuia;
b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane ale zonei, în scopul integrării armonioase a propunerilor în cadrul existent;
c) modul de utilizare a terenurilor zonei, în concordanță cu funcțiunile stabilite la P.U.G.;
d) dezvoltarea infrastructurii edilitare a zonei, prin integrare în propunerile de modernizare și dezvoltare stabilite prin P.U.G.;
e) regimul proprietății și circulația juridică a terenurilor din zonă;
f) protejarea monumentelor istorice și stabilirea de servituți în zonele de protecție ale acestora.

În situațiile în care prin P.U.Z. urmează să se rezolve probleme complexe și de importanță deosebită, este necesară fundamentarea reglementărilor acestora pe concluziile unor studii de specialitate, elaborate în prealabil.

Prin planul urbanistic zonal se pot aborda și rezolva probleme privind oricare din zonele funcționale ale unei localități, după cum urmează:

- funcțiuni complexe (zone centrale sau de interes deosebit, zone balneare sau climatice, zone plantate, de agrement și sport);
- funcțiuni de locuire;
- funcțiuni de producție, depozitare;
- funcțiuni de transport;
- modernizarea și dezvoltarea circulației;
- instituțiile de interes general, publice și private;
- delimitarea și protejarea patrimoniului natural și construit;

- recuperarea terenurilor degradate, în vederea trecerii lor într-o funcțiune urbană;
- revitalizarea complexă urbană;
- completări și extinderi ale fondului construit existent;
- modernizări ale rețelelor edilitare, inclusiv construcțiile aferente acestora;
- realizarea de mobilier urban, zone pietonale.

Planul urbanistic zonal este însoțit obligatoriu de Regulamentul local de urbanism aferent, prin care sunt detaliate condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia se aprobă de consiliul local, respectiv Consiliul General al municipiului București, după caz, în conformitate cu competențele stabilite prin anexa nr.l la *Lege*, pe baza avizelor favorabile ale organismelor centrale și/sau teritoriale interesate.

Durata de valabilitate a P.U.Z., împreună cu regulamentul local de urbanism aferent acestuia, se stabilește de autoritatea administrației publice locale prin hotărârea de aprobare, aceasta fiind condiționată de realizarea, în termenul stabilit, a obiectivelor care au generat elaborarea acestuia.

Prevederile planului urbanistic zonal și ale Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate și puse în aplicare în limita duratei de valabilitate, se preiau în cadrul Planului urbanistic general, la momentul actualizării acestuia, pentru segmentul care a făcut obiectul P.U.Z.

4.3.3. Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are caracter operațional și reprezintă instrumentul urbanistic, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare și de conformare a construcțiilor, precum și de echipare edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în cadrul unuia sau al mai multor amplasamente comparate, în corelare cu vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde propuneri specifice detaliate pentru realizarea investiției și se întocmește în vederea emiterii autorizației de construire/desființare, dacă datele gestionate de autoritatea administrației publice locale furnizate de alte documentații urbanistice de rang superior, aprobate, nu sunt suficiente.

În condițiile prevederilor aliniatului de mai sus, planul urbanistic de detaliu se elaborează numai în situația în care este necesară o reglementare de detaliu a prevederilor din Planul urbanistic general, sau din Planul urbanistic zonal, în vederea stabilirii condițiilor locale de construire și numai dacă este cerut prin certificatul de urbanism.

Elaborarea planului urbanistic de detaliu se face în corelare cu prevederile planului urbanistic general și/sau ale planului urbanistic zonal, inclusiv ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora.

Parcelarea / reparcelarea unor suprafețe de teren situate în intravilanul

aprobat, în condiţiile existenţei unui sistem viabil de circulaţie şi de dotare tehnico-edilitară, se face prin P.U.D., cu excepţia terenurilor aflate în zonele protejate, conform legii.

În vederea găsirii soluţiei optime de amplasare, încadrare, dimensionare şi de conformare a construcţiilor, planul urbanistic de detaliu se poate elabora concomitent pe mai multe amplasamente din cadrul localităţii.

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări tehnice detaliate, privind:

a) asigurarea accesibilităţii la noul obiectiv şi racordarea la reţelele edilitare existente/propuse;
b) permisivităţi şi/sau constrângeri urbanistice (densităţi, distanţe, retrageri, aliniamente, volumetric, etc.) privind volumele construite şi amenajările acestora;
c) relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului şi tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul învecinat;
d) compatibilitatea funcţiunilor şi conformarea construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor, prin continuitatea funcţiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcţiune compatibilă;
e) regimul juridic al proprietăţilor şi circulaţia terenurilor;

Planul urbanistic de detaliu poate cuprinde şi dezvolta orice funcţiune a localităţii (zonei), pentru care se solicită realizarea unor construcţii, amenajări, ori spaţii plantate, după caz, privind:

- activităţi productive şi de depozitare;
- activităţi prestatoare de servicii;
- locuinţe (de toate categoriile);
- instituţii publice;
- noduri de circulaţie şi parcaje;
- construcţii de gospodărie comunală;
- dezvoltări sau schimbări de destinaţie ale unor construcţii existente;
- amenajări exterioare;
- spaţii verzi (noi sau existente reamenajate);
- alte situaţii.

Prin Planul urbanistic de detaliu, în mod justificat, se pot aduce derogări de la prevederile P.U.Z. aprobat, privind modificarea POT şi a distanţelor faţă de limitele de vecinătate, cu excepţia aliniamentului stradal.

Planul urbanistic de detaliu se aprobă de către consiliul local sau de Consiliul General al municipiului Bucureşti, după caz, conform competentelor stabilite potrivit anexei nr. 1 la *Lege*, pe baza avizelor favorabile ale organismelor centrale şi/sau teritoriale interesate.

4.3.4. Regulamente de Urbanism (R.G.U., R.L.U.)

Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism este aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.525/1996, cu modificările şi completările ulterioare şi, potrivit legii, se actualizează periodic şi se supune aprobării Guvernului.

Regulamentele locale de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.G., respectiv P.U.Z., detaliază şi reglementează modul de ocupare şi de utilizare a terenului, pe baza condiţiilor specifice rezultate din acestea, precum şi, după caz, în baza regulilor din R.G.U.

Regulamentele locale de urbanism aferente P.U.G. şi P.U.Z. se aprobă odată cu acestea, de către aceleaşi autorităţi ale administraţiei publice locale care au aprobat P.U.G., respectiv P.U.Z., potrivit competenţelor stabilite prin anexa nr. 1 la *Lege*.

După aprobare, P.U.G., respectiv P.U.Z., împreună cu regulamentele locale aferente, sunt opozabile în justiţie, ca act local de autoritate în dezvoltarea localităţii.

4.3.5. Unităţile Teritoriale de Referinţă (UTR)

UTR sunt suportul prescripţiilor din RLU reprezentând instrumentele opţionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte; sunt în strânsă legătură cu structura urbană.

Definirea unităţii teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului ceea ce implică încadrarea terenului în altă categorie de UTR

Pentru unităţile teritoriale de folosinţă, criterii de diferenţiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul unei zone naturale;
- situarea în interiorul unei zone protejate naturale sau antropice;
- situarea într-o zonă de protecţie;

4.3.6. Conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism

Conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism, pe categoriile prevăzute în anexa nr. 1 la *Lege*, este cel cuprins în reglementările specifice, de detaliu, respectiv:

a) "Metodologie privind conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism, în concordanţă cu Legea privind amenajarea teritoriului şi urbanismul nr.350/2001" Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

b) "Metodologie privind conţinutul-cadru al studiilor istorice de fundamentare

a documentaţiilor de urbanism"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

c) "Metodologie privind elaborarea sistemului de indicatori pentru dezvoltarea urbană, în armonizare cu seturile de indicatori utilizaţi în cadrul Uniunii Europene"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

d) "Ghid privind amenajarea şi utilizarea zonelor de litoral"
Indicativ.....
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

e) "Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operaţiuni de parcelare şi reparcelare"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

f) "Ghid privind aplicarea reglementărilor de utilizare şi ocupare a terenului intravilan prin relaţionarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare şi utilizare a terenurilor, regim de înălţime)"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

g) "Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcţiilor faţă de aliniament, cu respectarea condiţiilor de însorire, iluminat natural, precum şi a principiilor de estetică urbană"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

h) "Ghid privind amenajarea complexă a spaţiilor publice urbane (piaţete, pietonale, staţionări, parcaje)"
Indicativ
Aprobat cu Ordin al ministrului dezvoltării regionale şi turismului. nr. /

Conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism se actualizează periodic, în funcţie de experienţa dobândită în aplicarea acestora şi de cerinţele etapei următoare de parcurs.

4.4. Iniţierea şi finanţarea documentaţiilor

Potrivit prevederilor art.50 din *Lege*, iniţiativa elaborării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aparţine, după caz, Guvernului, colectivităţilor locale (prin autorităţile deliberative şi executive), precum şi persoanelor fizice sau juridice interesate în amenajarea teritoriului şi în dezvoltarea

BCU IAŞI CONTRACT UNIVERSITY LIBRARY

localităţilor.

4.4.1. Iniţierea elaborării documentaţiilor

Consiliile judeţene ca şi consiliile locale pot avea iniţiativa asocierii lor în scopul desfăşurării unor activităţi de amenajare a teritoriului şi de urbanism de interes comun, al elaborării în comun a unor documentaţii pentru realizarea unor obiective de interes general, în asociere pot fi atrase, în condiţiile legii, persoane juridice sau fizice din ţară sau din străinătate.

Iniţiativa elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, altele decât cele ce vizează realizarea unor obiective de interes public sau cele pentru zone protejate, poate aparţine şi persoanelor juridice sau fizice interesate, cu sprijinul, după caz, al autorităţilor administraţiei publice locale.

4.4.2 Finanţarea elaborării documentaţiilor

În conformitate cu prevederile art.53 din *Lege,* finanţarea elaborării sau actualizării planurilor de amenajare a teritoriului şi a planurilor de urbanism, inclusiv a studiilor de specialitate necesare fundamentării acestora, se face din fondurile prevăzute în bugetele anuale ale autorităţilor administraţiei publice locale.

Potrivit prevederilor art.54 alin.(l) din *Lege,* finanţarea elaborării sau actualizării planurilor urbanistice zonale şi a planurilor urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum şi pentru zonele protejate, inclusiv a studiilor de fundamentare, se face din bugetul de stat ori din bugetele locale.

Finanţarea elaborării planurilor urbanistice zonale şi planurilor urbanistice de detaliu, altele decât cele precizate la aliniatul de mai sus, se face de către persoanele juridice sau fizice interesate, cu sprijinul, după caz, al autorităţilor administrative publice locale.

Potrivit prevederilor art.55 din *Lege,* finanţarea elaborării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism cu caracter deosebit, inclusiv a studiilor de fundamentare a acestora ,în cazul zonelor şi localităţilor ce necesită cercetări şi studii complexe, se face şi din fonduri destinate cercetării, dezvoltării regionale şi altele, în condiţiile stabilite de ministere şi de alţi factori implicaţi.

4.4.3. Surse de finanţare a documentaţiilor

Pentru elaborarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, precum şi a studiilor de fundamentare necesare, potrivit prevederilor art.51 alin.(l) din *Lege,* sursele de finanţare pot fi:

- bugetele locale constituite la nivelul judeţelor, municipiilor, oraşelor şi comunelor;

- bugetul de stat, prin Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului;
- fondurile destinate cercetării;
- fondurile destinate dezvoltării regionale;
- fonduri private,
- alte fonduri atrase din ţară şi străinătate.

Autorităţile administraţiei publice locale, potrivit dispoziţiilor art.51 alin.(2) din *Lege*, au obligaţia să prevadă în bugetele anuale fondurile necesare pentru elaborarea sau actualizarea, după caz, a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, precum şi a studiilor de fundamentare necesare în vederea elaborării acestora.

În situaţii deosebite, generate de probleme complexe şi cu grad ridicat de repetabilitate, fondurile destinate cercetării, dezvoltării regionale şi altele, precum şi fondurile atrase din surse externe, pot fi alăturate fondurilor destinate fundamentării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

4.5. Elaborarea documentaţiilor

4.5.1. Procedura de elaborare a documentaţiilor

Procesul elaborării documentaţiilor specifice, de la iniţiere până la aprobare, implică parcurgerea unor etape, după cum urmează:

a) *Pregătirea elaborării documentaţiilor*

- *informarea populaţiei* asupra intenţiei de elaborare a documentaţiei, precum şi a scopului acesteia, se face prin grija iniţiatorului (denumit în continuare beneficiar) şi constă în aducerea informaţiilor la cunoştinţa populaţiei (prin afişare, publicare în presă sau difuzarea lor prin alte mijloace de comunicare în masă);
- *adjudecarea elaborării documentaţiilor* (care se finanţează de la buget) se face prin licitaţie publică, selecţie de oferte sau încredinţare directă, în conformitate cu prevederile Ordonanţei Guvernului nr. 34/2006 privind achiziţiile publice (de servicii);
- *desemnarea elaboratorului documentaţiilor,* care se finanţează de la buget, se face pe baza analizării ofertelor prezentate, care vor include totalitatea operaţiunilor necesare elaborării documentaţiilor, inclusiv elaborarea studiilor de fundamentare şi a documentaţiilor necesare obţinerii avizelor sau acordurilor, după caz.

b) *contractarea lucrărilor*

- *comanda* pentru elaborarea documentaţiei se emite de beneficiar, care o transmite elaboratorului desemnat, în condiţiile legii;
- *tema-program* pentru elaborarea documentaţiei se întocmeşte de către beneficiar, sau de către acesta împreună cu elaboratorul şi trebuie să evidenţieze principalele probleme care trebuie soluţionate prin documentaţie; în cazul lipsei

temei-program, documentaţia se va elabora pe baza conţinutului-cadru al documentaţiei respective, potrivit prevederilor art.4.2.4 şi art.4.3.6. din prezentul material;

- *tarifarea lucrării* reprezintă însumarea evaluării fizice şi financiare a operaţiunilor cuprinse în "Metodologia de calcul a onorariilor şi preţurilor pentru proiectarea investiţiilor şi studiilor în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului" aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 11/N/1994 (exprimate în număr de ore medii convenţionale, transformate în lei pe baza tarifului orar aprobat al unităţii elaboratoare), în situaţia în care unele operaţiuni nu sunt cuprinse în metodologie, acestea vor fi evaluate pe baza normelor interne ale unităţii elaboratoare (de regulă studii de fundamentare).

- *contractul* se întocmeşte de elaborator, pe baza comenzii beneficiarului şi conţine obligaţiile părţilor semnatare în elaborarea şi recepţionarea documentaţiei, evidenţiindu-se termenele şi valorile fazelor decontabile, precum şi clauzele contractuale; după semnarea contractului, elaboratorul documentaţiei poate încheia subcontracte de elaborare cu alte unităţi de proiectare, sau cu persoane fizice specializate în domeniu, cu respectarea condiţiilor din contractul de bază;

c) *documentarea*

- *sursele documentare* din diverse domenii, de regulă într-un volum mare de date, care include şi actualizarea unor P.A.T.J. sau P.U.G. (documentaţia urmând să cuprindă prevederi ale documentaţiilor anterioare, elaborate după 1990), după caz, se referă la:

  - prevederi din secţiunile Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional;
  - prevederi preluate din Planurile de amenajare a teritoriului regional sau judeţean;
  - strategii ministeriale (sectoriale);
  - strategii de dezvoltare teritorială (naţională, regională, judeţeană);
  - studii de fundamentare a unor propuneri de bază enunţate în cadrul documentaţiei elaborate anterior sau concomitent cu aceasta;
  - proiecte de investiţii aprobate ce intervin hotărâtor în dezvoltarea localităţii, întocmite şi realizate anterior documentaţiei în curs de elaborare;
  - planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate anterior elaborării documentaţiei;
  - evidenţe statistice privind evoluţia populaţiei, activităţilor economice, instituţiile publice, echiparea edilitară, etc.;
  - date, informaţii şi proiecte aflate în gestiunea unor instituţii şi institute centrale, precum şi în gestiunea serviciilor descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale;

- *culegerea informaţiilor* care se află în banca de date a beneficiarului (autoritatea administraţiei publice locale sau investitorul, după caz) , se face pe baza furnizării acestora cu titlu gratuit, potrivit prevederilor art.24 alin.(2) din *Lege;*

- *obţinerea informaţiilor,* care nu se află în banca de date a beneficiarului, ori a elaboratorului, se poate face pe baza încheierii unor contracte sau convenţii (pentru

schimbul de date) cu persoanele fizice sau juridice care le deţin;

d) *fundamentarea strategiilor şi propunerilor,*

- *studiile de fundamentare* se elaborează pe domenii, pentru probleme care necesită analize detaliate şi soluţii de specialitate şi ale căror concluzii intervin în enunţarea propunerilor privind amenajarea teritoriului şi dezvoltarea localităţilor şi se aleg de elaboratorul documentaţiei împreună cu beneficiarul; numărul şi amploarea acestora depinde de mărimea şi complexitatea problemelor specifice, precum şi de existenţa unor studii de fundamentare anterioare (care necesită actualizări); lista studiilor de fundamentare necesare se întocmeşte la primirea comenzii, astfel încât beneficiarul să poată cunoaşte, la definitivarea contractului, valoarea totală a acestuia.

e) *elaborarea fazei preliminare*

-*propunerile preliminare* de amenajare şi dezvoltare se elaborează pe baza rezultatelor analizei situaţiei existente, a opţiunilor populaţiei, a strategiei, politicilor şi programelor de dezvoltare lansate de colectivităţile locale, precum şi a concluziilor studiilor de fundamentare;

- *consultările pe parcurs* cu compartimentul de specialitate al consiliului judeţean şi local, în calitatea acestora de coordonator al activităţii de urbanism şi amenajarea teritoriului la nivel judeţean, respectiv de gestionar al teritoriului administrativ al localităţii, reprezintă o condiţie obligatorie în procedura de elaborare a documentaţiei, prin care colectivitatea locală îşi exprimă punctul de vedere asupra propunerilor enunţate;

-*aprobarea preliminară* de către consiliul judeţean/local, după caz a alternativei de dezvoltare şi a obiectivelor corespunzătoare acesteia;

f) *consultarea populaţiei*

- *redactarea pieselor desenate* în vederea consultării populaţiei;

- *consultarea populaţiei* se realizează prin dezbateri publice organizate prin grija beneficiarului, se anunţă prin mass-media naţională sau locală, după caz, şi se desfăşoară în cadrul unor expoziţii organizate, de regulă, la sediul acestora;

-*propunerile populaţiei* se colectează şi se ordonează de reprezentantul beneficiarului care le înaintează spre analiză elaboratorului şi spre aprobare consiliului judeţean sau local, după caz, asigurând ulterior informarea populaţiei asupra deciziilor luate, în conformitate cu prevederile de la punctul 4.7.3. din prezentul material;

-*introducerea propunerilor populaţiei* în documentaţie se face de către elaborator, după ce acestea au fost supuse discuţiei şi acceptate de către beneficiar;

g) *avize şi/sau acorduri*

-*avizele şi/sau acordurile* asupra documentaţiei se emit de către organele abilitate prin lege, iar condiţiile acestora sunt obligatorii pentru definitivarea şi aprobarea documentaţiei;

-*cererile de avize şi/sau acorduri* sunt însoţite de părţi din documentaţia de

bază, piese scrise şi desenate, cuprinzând domeniul pentru care se solicită acordul şi/sau avizul (documentaţii specifice elaborate, contra cost, de către elaborator) şi se înaintează spre analiză de către beneficiar;

- *emiterea avizelor şi/sau acordurilor* asupra documentaţiei se face în cel mult 30 zile de la depunerea cererii, iar în situaţia neprimirii acestora în termen, potrivit reglementărilor legale în vigoare, documentaţia se consideră avizată favorabil pentru domeniul ce a făcut obiectul cererii de aviz/acord;

- *taxarea emiterii avizelor şi/sau acordurilor* se face numai în cazul P.U.D., pentru celelalte categorii de documentaţii acordurile şi/sau avizele se emit fără perceperea unor taxe;

- *decontarea documentaţiilor pentru avize şi/sau acorduri* se va face odată cu predarea acestora, cu obligaţia elaboratorului de a introduce observaţiile din avize şi acorduri, acceptate de către beneficiar;

h) *redactarea finală*

- *documentaţia definitivă* redactată prin introducerea observaţiilor din avize şi/sau acorduri, acceptate de către beneficiar se face prin grija elaboratorului şi se predă la beneficiar în două exemplare complete, conţinând piese scrise şi desenate conform conţinutului-cadru de întocmire; pentru un număr suplimentar de exemplare solicitat de beneficiar, acestea se asigură de către elaborator, contra cost, şi se menţionează în contract, în limita strictă a cheltuielilor de multiplicare;

i) *aprobarea*

- *aprobarea documentaţiei* se face potrivit competenţelor stabilite prin anexa nr. 1 la *Lege,* ulterior obţinerii tuturor avizelor şi/sau acordurilor necesare, precum şi a introducerii condiţiilor din acestea, de către elaborator;

- *sarcina proiectantului* privind elaborarea documentaţiei se consideră încheiată odată cu aprobarea, urmând ca prevederile acesteia să fie aplicate de beneficiar;

j) *asigurarea caracterului public*

- *asigurarea caracterului public* la documentaţia aprobată este în obligaţia beneficiarului şi se realizează prin grija acestuia privind accesul locuitorilor la prevederile pe care le conţine;

k) *gestionarea*

- *modificarea documentaţiei aprobate* se face periodic, sau ori de câte ori este necesară, prin respectarea prevederilor menţionate la punctele 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3, din prezentul material.

4.5.2. Studii de fundamentare

Studiile de fundamentare sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analiza şi propuneri de soluţionare a problemelor teritoriului şi localităţilor pe

domenii, rezultatele acestora având drept scop susţinerea propunerilor de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare a localităţilor care se formulează prin documentaţia de bază.

De regulă, studiile de specialitate se elaborează în vederea fundamentării:

- strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare;
- propunerilor de amenajare a teritoriului, conţinute în documentaţiile specifice;
- propunerilor de dezvoltare a localităţilor, conţinute în documentaţiile de urbanism.

Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date şi concluzii actuale, în raport cu data elaborării documentaţiei de bază, cu o vechime de maximum 2 ani. Pot fi folosite studii, cercetări şi proiecte anterioare numai în situaţia în care informaţiile oferite de acestea nu şi-au pierdut valabilitatea.

În funcţie de mărimea, complexitatea şi/sau specificul documentaţiei, elaboratorul va întocmi împreună cu beneficiarul, înaintea contractării, lista studiilor de fundamentare necesare, beneficiarul având obligaţia de a pune la dispoziţie sau de a facilita accesul la informaţiile/studiile/cercetările/proiectele deja realizate. Pentru studiile de fundamentare noi, considerate necesar a se realiza, se emit comenzi de subproiectare la contractul de bază.

După specificul lor, studiile de fundamentare pot fi:

a) Studii de fundamentare cu caracter analitic care privesc evoluţia teritoriului şi localităţilor, caracteristicile acestora şi propuneri de dezvoltare în domeniul realizat, dintre care se menţionează:

- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral;
- evoluţia localităţii (istorico-culturală, demografică, etnografică, urbanistic-arhitecturală);
- organizarea circulaţiei şi transporturilor;
- condiţii geotehnice, şi hidrogeologice;
- studii climatice, pedologice şi ecologice;
- stabilirea şi delimitarea zonelor de risc;
- stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită (culturală, istorică, arhitectural-urbanistică, etc.);
- tipuri de proprietate asupra imobilelor (teren + construcţii);
- echiparea tehnico-edilitară;
- valorificarea potenţialului turistic sau balnear;

b)Studiile de fundamentare cu caracter consultativ care privesc evidenţierea unor cerinţe şi opţiuni ale populaţiei, legate de amenajarea teritoriului şi dezvoltarea urbanistică. Ele se pot elabora în baza sondajelor şi anchetelor socio-urbanistice, efectuate în rândurile populaţiei, specialiştilor şi a instituţiilor;

c)Studiile de fundamentare cu caracter prospectiv care reprezintă elaborarea unor prognoze pentru diferitele domenii sectoriale, privind evoluţia populaţiei, evoluţia activităţilor, evoluţia mişcării în teritoriu a activităţilor, reconversia forţei

de muncă, etc.

Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:

- delimitarea obiectivului studiat;
- analiza critică a situației existente;
- evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- prognoze, scenarii de dezvoltare.

Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora.

Proiectantul documentației pentru care s-au elaborat studiile de fundamentare are obligația de a corela toate concluziile studiilor și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare a localităților.

4.5.3. Elaboratori ai documentațiilor

Potrivit prevederilor art.38 alin.(l) din *Lege*, documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism se elaborează de către profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii.

Documentațiile se elaborează în cadrul unor colective pluridisciplinare, constituite în cadrul unor unități publice sau private, sau de către persoane fizice coordonate de un specialist cu drept de semnătură.

Dobândirea dreptului de semnătură pentru întocmirea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se reglementează, potrivit prevederilor art.38 alin.(3) din *Lege*, prin regulament aprobat prin hotărâre a Guvernului.

4.6. Avizarea și aprobarea documentațiilor

4.6.1 Avize/acorduri necesare aprobării documentațiilor de amenajare a teritoriului

Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului se face de către M.D.R.T. și organismele interesate centrale și/sau teritoriale, după caz, potrivit prevederilor Capitolului A din anexa nr. 1 *la Lege*.

Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului este necesară în vederea asigurării punerii în concordanță a propunerilor de amenajare materializate prin planuri specifice, cu strategiile și politicile de dezvoltare stabilite la nivel național, sectorial, județean și local.

Solicitarea avizelor/acordurilor asupra documentațiilor de amenajare a teritoriului elaborate se face în momentul realizării consensului între beneficiar (inclusiv populație) și elaborator, asupra propunerilor avansate.

Înaintarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului către emitenţii avizelor/acordurilor se face simultan, cu excepţia documentaţiei pentru avizul M.D.R.T., care se solicită ultimul. Pentru emiterea avizului M.D.R.T., ca organ specializat al Guvernului în domeniul amenajării teritoriului, documentaţia depusă va fi însoţită de avizele celorlalte organisme centrale şi teritoriale interesate.

Condiţiile din avizele/acordurile emise asupra documentaţiilor de amenajare a teritoriului se introduc în documentaţie, prin grija elaboratorului, astfel ca, la aprobare, documentaţia finală să fie în concordanţă cu toate avizele.

În funcţie de categoria şi complexitatea documentaţiei de amenajare a teritoriului, avizele/acordurile emise de organismele centrale şi teritoriale interesate în aprobarea acesteia se selectează din tabelul prezentat în anexa nr. 1 la prezentul material.

4.6.2. Documentaţii pentru obţinerea avizelor/acordurilor asupra planurilor de amenajare a teritoriului

Avizele/acordurile asupra planurilor de amenajare a teritoriului se emit pe baza documentaţiilor de specialitate întocmite de elaboratorul planurilor.

Având caracter director şi cu specific de integrare al strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare sectoriale, judeţene şi locale, după caz, planurile de amenajare a teritoriului nu se pot desface pe domenii sectoriale în vederea avizării, situaţie în care, acestea se înaintează în întregul lor organelor cu atribuţii de avizare.

Pentru simplificarea procesului de avizare, în condiţiile prevederilor aliniatul de mai sus, planurile de amenajare a teritoriului predate la beneficiar vor fi sintetizate într-un material independent, cuprinzând piese scrise cu evidenţierea principalelor aspecte rezultate din analiză, disfuncţionalităţi, propuneri de amenajare dezvoltare şi programe de măsuri, la care se alătură principalele planşe în susţinere (se admite reducerea la scară, cu condiţia de a fi lizibile).

Documentaţiile transmise pentru obţinerea avizelor/acordurilor asupra planurilor de amenajare a teritoriului se păstrează, de regulă, în arhiva emitenţilor avizelor/acordurilor.

4.6.3. Avize/acorduri necesare aprobării documentaţiilor de urbanism

Avizarea documentaţiilor de urbanism se face de către M.D.R.T. şi organismele interesate centrale şi/sau teritoriale, după caz, potrivit prevederilor Capitolului B din anexa nr. 1 la *Lege*.

Avizarea documentaţiilor de urbanism este necesară în vederea asigurării punerii în concordanţă a propunerilor de dezvoltare a localităţii, materializate prin planuri specifice, cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului şi cu programele de dezvoltare a localităţii.

Solicitarea avizelor/acordurilor asupra documentaţiilor de urbanism aprobate se face după realizarea consensului beneficiar (inclusiv populaţie) / elaborator

asupra propunerilor avansate.

Documentaţiile specifice necesare obţinerii avizelor/acordurilor legale asupra planurilor de urbanism se elaborează, contra cost, de către elaboratorul planurilor de urbanism, în conformitate cu conţinutul-cadru al documentaţiilor specifice fiecărui avizator, prevăzut la punctul 4.6.4. din prezentul material.

Înaintarea documentaţiilor de urbanism către emitenţii avizelor/acordurilor se face simultan, cu excepţia documentaţiei pentru avizul M.D.R.T., care se solicită ultimul. Pentru emiterea avizului M.D.R.T., ca organ specializat al Guvernului în domeniul urbanismului, documentaţia depusă va fi însoţită de avizele celorlalte organisme centrale şi teritoriale interesate.

Condiţiile din avizele/acordurile emise asupra documentaţiilor de urbanism se introduc în documentaţie, prin grija elaboratorului, astfel ca la aprobare documentaţia finală să fie în concordanţă cu toate avizele emise.

În funcţie de categoria şi complexitatea documentaţiei de urbanism, avizele/acordurile emise de organismele centrale şi teritoriale interesate în aprobarea acesteia, se selectează din tabelul prezentat în anexa nr.1 la prezenta metodologie.

4.6.4. Documentaţii pentru obţinerea avizelor / acordurilor asupra planurilor de urbanism

Avizele/acordurile asupra planurilor de urbanism se emit pe baza documentaţiilor de specialitate întocmite de elaboratorul planurilor.

Documentaţiile pentru obţinerea avizelor/acordurilor asupra planurilor urbanistice pot fi:

a) integrale, cuprinzând totalitatea pieselor scrise şi desenate aferente categoriei de plan urbanistic supus avizării, inclusiv studiile de fundamentare aferente (pentru M.D.R.T. şi unele organisme centrale interesate);
b) părţi ale planului urbanistic, în vederea avizării unui segment din lucrare (circulaţie, reţele edilitare, protecţia bunurilor de patrimoniu, etc.), cuprinzând extrase sau sinteze ale pieselor scrise şi piese desenate semnificative (de regulă pentru organismele teritoriale interesate).

Cu excepţia avizului M.D.R.T., pentru obţinerea căruia se înaintează documentaţia în întregul ei, organismele centrale şi/sau teritoriale interesate pot emite avizul pe baza unor documentaţii sintetizate într-un material independent, cuprinzând piese scrise pentru susţinerea propunerilor generale şi specifice domeniului, precum şi planşe în susţinere privind dezvoltarea domeniului.

Documentaţiile transmise pentru obţinerea avizelor/acordurilor asupra planurilor de urbanism se păstrează, în arhiva emitenţilor avizelor/acordurilor, cu rol de martor.

Pentru susţinerea documentaţiilor de urbanism în vederea avizării la M.D.R.T., şi la organismele centrale interesate este necesară prezenţa elaboratorului şi a beneficiarului documentaţiei, înaintarea şi susţinerea

documentaţiei vor fi precedate de consultări pe parcurs, atât în privinţa propunerilor avansate cât şi asupra conţinutului.

Documentaţia pentru obţinerea avizului Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului asupra categoriilor de documentaţii prevăzute în anexa 1 la *Lege* trebuie să cuprindă:

a) un set complet al documentaţiei, conform categoriei de plan urbanistic pentru care se solicită avizul (piese scrise, piese desenate, regulament local aferent, în cazul P.U.G., P.U.Z., studii de fundamentare, după caz);

b) avizele celorlalte organisme centrale şi teritoriale interesate, obţinute asupra planului urbanistic pentru care se solicită avizul.

Documentaţiile pentru obţinerea avizelor privind domeniile circulaţiei majore rutiere, feroviare, navale şi aeriene cuprind câte un set de piese scrise şi desenate, după caz (prin noua organizare M.D.R.T., include şi domeniul transporturilor). Avizele emise asupra planurilor urbanistice vor include condiţiile exprimate de compartimentele de specialitate privind modernizarea circulaţiei.

Documentaţiile pentru obţinerea avizelor organismelor centrale interesate asupra planurilor de urbanism vor cuprinde date şi elemente corespunzătoare domeniilor de activitate a acestora, după cum urmează:

a) Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - pe bază de extrase din piese scrise şi desenate, care ilustrează potenţialul turistic al localităţii sau al unei zone din localitate, precum şi propunerile de valorificare a acestui potenţial (în cazul planurilor de urbanism ce conţin staţiuni turistice declarate);

b) Ministerul Sănătăţii - pe bază de extrase din piese scrise şi desenate, care ilustrează măsurile de protecţie a sănătăţii populaţiei şi, după caz, potenţialul balnear al localităţii sau al unei zone din localitate, precum şi propuneri de valorificare a acestui potenţial (în cadrul planurilor de urbanism ce conţin staţiuni balneare declarate);

c) Ministerul Apărării Naţionale, Ministerul Administraţiei şi Internelor şi Serviciul Român de Informaţii, pe bază de extrase de piese scrise şi desenate, înaintate distinct pentru fiecare din cele trei instituţii şi cuprinzând modul de respectare a condiţiilor speciale de vecinătate impuse de obiectivele cu destinaţie specială.

d) Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional - pe bază de extrase din piese scrise şi desenate, corespunzător problemelor complexe privind protejarea monumentelor istorice, care depăşesc atribuţiile comisiilor judeţene de resort; Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional emite avizele: Comisiei Monumentelor Istorice, Comisiei pentru Avizarea Lăcaşurilor de Cult şi al Comisiei comune cu M.D.R.T., pentru avizarea în zonele de protecţie a monumentelor istorice;

e) Regiile autonome - pe bază de extrase din piese scrise şi desenate, corespunzător profilului activităţii acestora (gospodărirea apelor, exploatarea unor resurse ale subsolului, etc.).

Avizele de vecinătate, inclusiv cele emise de M.Ap.N., M.A.I. şi S.R.I. asupra documentaţiilor de urbanism, îşi menţin valabilitatea şi în procesul de autorizare a

executării lucrărilor de construcţii, cu condiţia înscrierii în perioada de valabilitate a avizului respectiv.

Documentaţiile pentru obţinerea avizelor organismelor teritoriale interesate asupra planurilor de urbanism se referă la:

a) Avizul Comisiei tehnice de urbanism şi amenajarea teritoriului din cadrul consiliului local care se emite pe baza exemplarului complet predat de elaborator către acesta.

b) Avizul unic al consiliului judeţean - emis de Comisia tehnică de urbanism şi amenajarea teritoriului, pe baza exemplarului complet al documentaţiei (anexat cererii de emitere), precum şi a extraselor din documentaţie înaintate, în prealabil, organismelor teritoriale interesate privind:

- *gestionarea surselor de apă potabilă, a reţelelor de aducţiune şi distribuţie, precum şi a reţelelor de canalizare* - documentaţia va cuprinde capitolele specifice din memoriul general şi din studiile de fundamentare (existent/propus) şi partea desenată din documentaţie privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu apă şi canalizare);
- *administrarea teritorială a căilor de comunicaţii;*
- *gestionarea reţelelor de transport şi distribuţie a energiei electrice* - documentaţia va cuprinde capitolele specifice din memoriul general (existent/propus) şi planşa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu energie electrică);
- *gestionarea reţelelor de telecomunicaţii* - documentaţia va cuprinde capitolele specifice din memoriul general (existent/propus) şi planşa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (telecomunicaţii);
- *gestionarea surselor şi reţelelor de alimentare cu căldură* (după caz) - documentaţia va cuprinde capitolele specifice din memoriul general (existent/propus) şi planşa privind reglementările specifice pentru lucrări edilitare (alimentare cu căldură);
- *gestionarea reţelelor de alimentare cu gaze naturale* (după caz) - documentaţia va cuprinde părţi din memoriul general care să justifice dezvoltarea reţelelor existente (inclusiv partea desenată aferentă), sau să susţină introducerea alimentării cu gaze naturale în localităţi, pe baza procedurii legale;
- *protecţia mediului* - documentaţia va cuprinde piese scrise, reprezentând extrase din memoriul general din memoriile studiilor de fundamentare, precum şi piese desenate (încadrarea în teritoriu şi reglementări urbanistice - zonificare şi edilitare);
- *sănătatea publică* - documentaţia înaintată va cuprinde extrase din regulamentul local de urbanism cuprinzând regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor (este identică cu cea înaintată pentru protecţia mediului, la care se adaugă referirile privind zonele de protecţie sanitară; anexează şi planşa cu reglementările urbanistice zonificate);

- *prevenirea şi protecţia împotriva incendiilor* - documentaţia va cuprinde măsurile necesare pentru prevenirea şi stingerea împotriva incendiilor;
- *protecţia civilă* - documentaţia va cuprinde măsurile necesare în caz de calamităţi naturale şi antropice;
- *protejarea patrimoniului istoric şi cultural* - documentaţia va cuprinde lista monumentelor clasate şi măsurile propuse pentru protejarea şi valorificarea acestora, la care se anexează planşa de reglementări urbanistice - zonificate (cu marcarea zonelor de protecţie).
- *alte activităţi gestionate la nivel judeţean* documentaţiile vor cuprinde piese scrise şi desenate specifice activităţilor coordonate (învăţământ, sport, organizarea circulaţiei, administrarea drumurilor, judeţene şi comunale , administrarea fondului forestier, etc., după caz).

c) Acordul Oficiului judeţean de cadastru, geodezie şi cartografie; documentaţia înaintată cuprinde piese scrise, extrase din memoriul general (existent/propus), ilustrând categoriile de folosinţă a terenurilor, precum şi piese desenate, ilustrând relaţia intravilan existent, intravilan propus (situaţia existentă, reglementări urbanistice, zonificare), precum şi identificarea terenurilor intravilanului propus (încadrarea în teritoriu); emiterea acordului O.J.C.G.C. asupra problemelor specifice menţionate, nu poate fi condiţionată de bornarea prealabilă a intravilanului, care este o operaţiune ulterioară aprobării documentaţiei.

4.6.4.1. Organizarea circulaţiei

Se va preciza lista programe şi subprograme de dezvoltare cu privire la circulaţie şi lista de proiecte şi intervenţii pe perioada de valabilitate a PUG.
Pe baza concluziilor şi a propunerilor din studiile de fundamentare, se vor formula propuneri cu privire la circulaţia din interiorul localităţilor componente:

a) **Organizarea circulaţiei rutiere şi a transportului în comun** : modernizarea sau completarea arterelor de circulaţie majoră şi a sistemului de transport în comun,îmbunătăţirea intrărilor în localităţi şi a relaţiilor de circulaţie şi transport în comun cu localităţile din vecinătate, organizarea spaţiilor pentru transportul în comun şi pentru parcare, rezolvarea aspectelor conflictuale apărute din analiza situaţiei existente (amenajarea unor intersecţii, dimensionarea tramei stradale corespunzător valorii traficului, pasaje denivelate, sensuri unice, semaforizări, artere ocolitoare etc.)

b) **Organizarea circulaţiei feroviare**: prevederi de construcţii şi instalaţii necesare îmbunătăţirii şi modernizării circulaţiei feroviare (devieri de linii, staţii tehnice, pasaje denivelate, realizări de noi racorduri etc.) şi eliminarea punctelor slabe rezultate din analiza situaţiei existente.

c) **Organizarea circulaţiei navale** (după caz): prevederi de lucrări, instalaţii şi construcţii speciale, necesare extinderii modernizării transportului de calatori şi mărfuri şi amenajări portuare pentru activităţi

specifice şi obiective cu alte destinaţii.

d) **Organizarea circulaţiei aeriene** (după caz): condiţiile impuse amplasării şi modernizării aeroporturilor precum şi servituţile şi restricţiile impuse zonelor construite limitrofe (regim de înălţime maxim, distanţe minime etc.), stabilirea zonelor de protecţie şi a amenajărilor necesare reducerii poluării fonice.

e) **Organizarea circulaţiei pietonale** cu propuneri de amenajare, modernizare sau completare a căilor pietonale, trasee şi amenajări pentru biciclişti precum şi condiţii speciale pentru persoane cu handicap locomotor;

4.6.4.2.Dezvoltarea echipării edilitare

În funcţie de concluziile analizei situaţiei existente şi de propunerile studiilor de fundamentare se vor trata următoarele categorii de lucrări:

Gospodărirea apelor: lucrări hidrotehnice propuse pe teritoriul ce face obiectul PUG; lucrări necesare pentru apărarea contra inundaţiilor, eroziunii versanţilor etc.; lucrări necesare pentru realizarea unor surse calitative de apă;

Alimentare cu apă: îmbunătăţiri şi extinderi ale capacităţilor instalaţiilor de alimentare cu apă (surse de apă, staţii de tratare, reţea de distribuţie) potrivit noilor dezvoltări propuse pentru localităţi şi teritoriu; modificări parţiale de trasee ale reţelei de distribuţie existente, impuse de noile propuneri urbanistice; lucrări prioritare

Canalizare: îmbunătăţiri, extinderi sau propuneri de staţii de epurare sau de staţii de preepurare a apelor industriale,lucrări prioritare

Alimentare cu energie electrică: propuneri privind asigurarea necesarului de consum electric; propuneri privind extinderi sau devieri de linii electrice; propuneri de construire de staţii şi posturi de transformare;

Telecomunicaţii: propuneri pentru extinderea liniilor de telecomunicaţii; propuneri pentru noi amplasamente de oficii poştale, centrale telefonice, relee, posturi de radio sau TV; amplasarea centralelor de captare şi de redistribuire (studiouri) pentru releele de televiziune prin cablu (CATV); traseele reţelelor magistrale pentru CATV;

Alimentarea cu căldură: soluţii pentru îmbunătăţirea încălzirii locuinţelor, instituţiilor publice, unităţilor productive (asigurarea rezervei de combustibil, dotarea corespunzătoare a centralelor termice, modernizarea reţelelor termice); schimbări ale sistemului central de încălzire

Alimentarea cu gaze naturale (după caz): propuneri privind asigurarea necesarului de alimentare cu gaze naturale corespunzător dezvoltării urbanistice propuse; surse apropiate de alimentare; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale;

Gospodărie comunală: propuneri privind amenajările pentru sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor menajere sau industriale; extinderi prevăzute pentru baze de transport în comun; propuneri pentru construcţii şi amenajări specifice;

4.6.4.3.Protecţia mediului

Planificarea spaţială suferă unele mutaţii importante, devenind o activitate din ce în ce mai complexă, care cuprinde o gamă largă de probleme, de la amplasarea fizică şi utilizarea a terenurilor, la probleme complexe de mediu. Schimbărilor aduse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se arăta ca modul de păstrare a echilibrului între spaţiul liber şi cel construit, între dezvoltarea economică şi cadrul natural reprezintă un aspect deosebit de important.

Se vor menţiona obiectivele de protecţie a mediului stabilite la nivel naţional, comunitar sau internaţional care sunt relevante pentru reprezentarea în plan.

Din analiza situaţiei existente şi a studiilor de fundamentare privind reabilitarea, protejarea şi conservarea factorilor de mediu, se vor preciza:

- Refacerea şi conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare;
- Conservarea şi punerea în valoarea a unităţilor de peisaj;
- Protejarea patrimoniului construit;
- Măsurile propuse pentru a preveni, reduce şi compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementării planului;
- Respectarea normelor privind normele de igienă şi condiţiile de viaţă a populaţiei
- Asigurarea necesarului de suprafeţe de spaţii verzi, plantaţii de protecţie şi de agrement;
- Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea reţelelor edilitare

4.6.5. Soluţionarea divergentelor în procesul de avizare

Fiecare organism central şi teritorial cu atribuţii în avizarea unei documentaţii de amenajare a teritoriului sau de urbanism, are obligaţia emiterii avizului în perioada prevăzută, 30 zile, fără a condiţiona emiterea avizului propriu de emiterea altor avize (cu excepţia avizului M.D.R.T.,).

Pe parcursul avizării pot apărea unele divergenţe, ca urmare a conţinutului avizelor.

Soluţionarea divergenţelor este pe calea amiabilă, prin rezolvarea situaţiilor fie pe plan local, în cadrul Comisiilor tehnice judeţene de amenajare a teritoriului şi de urbanism fie de către Comisia de amenajare a teritoriului şi de urbanism, care funcţionează pe lângă M.D.R.T.,

Principiul soluţionării divergenţelor constă în găsirea unei rezolvări legale, în favoarea promovării propunerilor de amenajare şi dezvoltare. Divergenţele rezolvate în cadrul Comisiei de amenajare a teritoriului şi de urbanism, în special pentru cele cu grad ridicat de repetabilitate, vor fi difuzate în teritoriu ca mod de rezolvare a unor cazuri similare.

BCU CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

4.6.6. Aprobarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului

Aprobarea secţiunilor ce compun Planul de amenajare a teritoriului naţional (P.A.T.N.) se face de către Parlament, pe baza avizării lor de către Guvern, ca urmare a avizelor favorabile ale organismelor centrale interesate.

Aprobarea Planurilor de Amenajare a Teritoriului Zonal (P.A.T.Z.), în funcţie de aria de polarizare, se face de către:

- consiliile judeţene interesate, pe baza avizelor favorabile ale organismelor centrale şi/sau teritoriale interesate, în cazul planului de amenajare a teritoriului regional, a planului de amenajare a teritoriului interjudeţean, precum şi al planului de amenajare a teritoriului frontalier;
- Consiliul General al municipiului Bucureşti, în cazul planului de amenajare a teritoriului metropolitan al Capitalei;
- consiliile locale, în cazul planului de amenajare a teritoriului interorăşenesc sau intercomunal, precum şi a planului de amenajare a teritoriului periurban sau metropolitan al principalelor municipii şi oraşe.

Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Judeţean (P.A.T.J.) se face de către consiliul judeţean.

4.6.7. Aprobarea documentaţiilor de urbanism

Aprobarea planurilor de urbanism (inclusiv a regulamentelor locale aferente acestora), se face de către consiliul local al municipiului/oraşului/comunei, după caz.

Aprobarea planurilor de urbanism elaborate pentru teritoriul municipiului Bucureşti – de tip P.U.G., P.U.Z. (zona centrală şi alte zone funcţionale de interes, zonele protejate ori asupra cărora s-a stabilit un tip de restricţie), precum şi P.U.D. (pentru investiţii din competenţa de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administraţiei publice centrale şi cele care se amplasează în zone protejate ori de interes deosebit), se face de către Consiliul general al municipiului Bucureşti, iar celelalte planuri urbanistice, zonale şi de detaliu, se aprobă de către consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti.

Aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), ca sistem de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum şi a regulamentelor locale de urbanism, se face de către Guvern.

4.6.8. Soluţionarea divergenţelor în procesul de avizare / aprobare a documentaţiilor la nivelul consiliilor judeţene / locale

Consilierii, în exercitarea prerogativelor conferite de Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale individual, în comisiile de specialitate şi/sau constituiţi în plenul consiliului , nu au calitatea să aducă amendamente ori să anuleze prevederile cu caracter tehnic cuprinse în avizele date de Comisia tehnică de

urbanism şi amenajare a teritoriului, potrivit legii.

Documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, avizate favorabil de Comisia tehnică de urbanism şi amenajare a teritoriului, şi care au toate avizele favorabile şi acordurile prevăzute de lege, se promovează spre avizare Comisiei de specialitate, respectiv spre aprobare Plenului Consiliului judeţean sau local, după caz.

Având în vedere importanţa activităţilor de dezvoltare urbană şi de amenajare a teritoriului, în condiţiile prevederilor art.53 alin.(l) din Legea nr.215/2001, votul consilierilor în Comisia de specialitate pentru avizarea documentaţiilor , respectiv în Plen pentru aprobarea acestora , se exercită nominal.

În situaţia exprimării unui vot negativ, consilierul are obligaţia de a depune la preşedintele de şedinţă motivaţia în scris pentru acest vot (în termen de 3 zile de la data şedinţei), care se va anexa la procesul-verbal al şedinţei, în cazul în care consilierul nu a depus în termen motivaţia, se consideră că a renunţat la opţiunea care a determinat votul negativ, acesta fiind considerat pozitiv. Pe cale de consecinţă, preşedintele de şedinţă va consemna acest fapt în documentul de înaintare a hotărârii către Prefect, spre validare, făcând totodată menţiunea privind schimbarea raportului de voturi favorabile / nefavorabile exprimate în şedinţa consiliului.

Indiferent de rezultatul votului, în orice situaţie, Consiliul are obligaţia de a emite o hotărâre de aprobare sau de respingere , după caz. în condiţiile aliniatului de mai sus, dacă prin renumărarea voturilor favorabile se întrunesc condiţiile legale în vederea emiterii unei hotărâri de aprobare, secretarul consiliului va contrasemna noul act, care va fi transmis, spre validare, Prefectului urmând ca, în cadrul primei şedinţe de consiliu să facă menţiunea schimbării rezultatului votului.

4.7. Participarea populaţiei la activităţile de amenajarea teritoriului şi de urbanism

Organizarea şi desfăşurarea participării populaţiei în cadrul activităţilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se asigură de către autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, potrivit prevederilor legale în vigoare.

4.7.1. Informarea populaţiei asupra intenţiilor privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

Informarea populaţiei este activitatea prin care se fac publice:

- obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului şi dezvoltarea urbanistică a localităţilor, care rezultă din strategiile de dezvoltare durabilă;
- intenţiile autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale privind elaborarea unor documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, precum şi scopul pentru care acestea urmează a fi elaborate.

Cetăţenii pot participa individual sau prin asociere, în condiţiile legii, la

activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

Cetăţenii, având cunoştinţă de intenţiile administraţiei publice locale cu privire la elaborarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, pot formula opţiuni, propuneri preliminare asupra lucrărilor anunţate sau, după caz, pot formula observaţii cu privire la documentaţiile elaborate.

4.7.2. Consultarea populaţiei privind programele de dezvoltare şi documentaţiile specifice elaborate

Consultarea populaţiei se realizează în scopul cunoaşterii opţiunilor şi opiniile acesteia asupra:

- programelor de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică;
- documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, elaborate pe baza programelor de amenajare şi dezvoltare.

Informarea şi consultarea populaţiei se desfăşoară diferenţiat, în funcţie de complexitatea şi importanţa documentaţiei de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

4.7.3. Proceduri privind informarea şi consultarea populaţiei

Procedura uzuală privind informarea populaţiei asupra obiectivelor specifice domeniului este anunţul prin mass-media (articole în presă, dezbateri la TV locală, publicaţii şi pliante, etc.) şi *dezbaterea directă* între iniţiatori şi populaţie, în ambele situaţii, iniţiatorii colectează opinii, opţiuni şi propuneri din partea populaţiei, le analizează în compartimentul de specialitate din cadrul consiliului judeţean/local după caz, urmând să asigure ulterior informarea populaţiei asupra deciziei luate.

Opiniile, opţiunile şi propunerile populaţiei, selectate în conformitate cu criteriile care răspund interesului privind dezvoltarea localităţii, sunt transmise:

- elaboratorului documentaţiei specifice, pentru a formula un punct de vedere;
- consiliului local interesat pentru a lua deciziile cu privire la opiniile care se acceptă, în vederea introducerii lor în documentaţie, decizii care se aduc la cunoştinţă populaţiei;

Elaboratorul documentaţiei are obligaţia de a ţine seama de acestea la emiterea propunerilor.

Procedura curentă pentru consultarea populaţiei asupra documentaţiei elaborate este *organizarea unor expoziţii,* cu o durată limitată (3-4 săptămâni) şi organizarea de dezbateri publice.

Observaţiile generale şi punctuale asupra propunerilor avansate se consemnează în registrul consultării. La închiderea expoziţiei, observaţiile menţionate se analizează de către compartimentul de specialitate din cadrul consiliului judeţean/local, după caz, cele acceptate fiind transmise elaboratorului.

Altă procedură utilizată în consultarea populaţiei este *ancheta socio-urbanistică,* operaţiune care poate constitui obiectul unui studiu de

fundamentare, elaborat prealabil documentaţiei pe care o va susţine. Aceasta se poate comprima, ca timp, într-un sondaj de opinie, prin prelucrarea unui eşantion de fişe difuzat, în prealabil, în rândul populaţiei şi personalului din cadrul administraţiei publice.

4.7.4. Implicarea populaţiei în desfăşurarea activităţii de elaborare a documentaţiilor de amenajarea teritoriului.

Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să se bazeze, indiferent de nivelul teritorial, pe participarea activă a cetăţenilor. Este esenţial ca cetăţenii să fie informaţi asupra stadiului în care se află procesul de elaborare şi să fie consultaţi asupra aspectelor legate de dezvoltarea localităţii şi teritoriului în care locuiesc.

Succesul participării depinde în primul rând de angajarea autorităţilor locale în acest proces. Departamentele de specialitate privind amenajarea teritoriului şi urbanismul din cadrul consiliilor trebuie să-şi asigure comunicarea cu presa locală, considerată cel mai bun mijloc pentru diseminarea informaţiilor. Cu scopul de a obţine o bună conlucrare cu presa locală, este bine ca autorităţile să asigure un flux regulat de informaţii, eventual în cadrul unor întâlniri cu caracter periodic.

Aceste întâlniri au darul de a menţine un dialog, prin presă, cu publicul. Fluxul continuu de informaţii este deosebit de important când premerge apariţia unui document (cazul unei documentaţii de amenajarea teritoriului).

Autorităţile locale trebuie să se bazeze şi pe posturile locale/regionale de radio şi televiziune. Pornindu-se de la caracteristicile televiziunii care pune accent pe imagine sunt necesare prezentări de planuri, hărţi şi machete ce ilustrează propuneri, în momentele cheie ale desfăşurării procesului de elaborare a strategiilor. Relaţia autorităţilor în domeniul planificării cu managerii staţiilor locale de radio este la fel de importantă ca cea cu editorii presei locale.

Se poate merge până la transmiterea în direct a dezbaterilor ce au loc în consiliile locale asupra unor decizii importante de dezvoltare. Cu cât discuţiile vor fi mai deschise şi audienţa mai mare, cu atât va fi mai importantă participarea publică.

O parte importantă a eforturilor de publicitate o constituie publicaţiile, inclusiv rapoarte asupra unor cercetări, studii, documentaţii, colecţii de date statistice, care să familiarizeze publicul cu problemele teritoriului respectiv şi să le ofere posibilitatea de a-şi forma o opinie proprie asupra drumului de urmat.

Întâlnirile cu cetăţenii sunt foarte oportune în momentele de prezentare ale unor strategii. Este bine ca aceste dezbateri publice să se producă în diferite comunităţi pe teme ce privesc comunitatea respectivă. Discuţiile pot fi ilustrate prin diverse prezentări sau expoziţii. Deoarece costul unor astfel de manifestări este ridicat, este necesar să se asigure succesul unei participări responsabile a cetăţenilor prin:

- publicitate preliminară în presa locală, afişe, înştiinţarea unor organizaţii ştiinţifice, profesionale, asociaţii, ONG-uri, etc.;
- materialele prezentate nu trebuie să necesite cunoştinţe în materie de planificare, pentru a fi recepţionate;

- prezentarea trebuie să fie interesantă şi incitantă (culoare, sunet, mişcare);
- publicul va fi invitat să completeze chestionare sau să facă comentarii în „cărţi de impresii" prezenţa unor persoane care să dea relaţii despre documentele prezentate va permite publicului să discute temele mai în detaliu.

Conferinţele de presă vor fi ţinute în momentele cheie ale elaborării unei documentaţii: lansarea, finalizarea unor etape (diagnoza, strategia, planul de măsuri), adoptarea. Conferinţa de presă va fi anunţată prin invitaţii ce cuprind suficiente informaţii pe tema respectivă.

4.8. Urmărirea aplicării documentaţiilor aprobate

Principalii beneficiari ai documentaţiilor de amenajare a teritoriului de urbanism sunt: Guvernul, Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, alte organisme centrale care urmăresc îndeplinirea obiectivelor privind integrarea europeană, precum şi, în plan local, consiliile judeţene şi consiliile locale (ale municipiilor, oraşelor, sectoarelor municipiului Bucureşti, comunelor, după caz), în aceste condiţii, urmărirea aplicării documentaţiilor aprobate se face prin compartimentele de specialitate din cadrul organismelor centrale, precum şi din aparatul propriu al consiliilor judeţene, respectiv al consiliilor locale municipale, orăşeneşti, al sectoarelor municipiului Bucureşti şi comunale, după caz

4.8.1. - Urmărirea aplicării prin aparatul propriu

Urmărirea aplicării documentaţiilor aprobate se face prin instituţia arhitectului şef, de la materializarea programelor de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică, până la autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

4.8.2. - Urmărirea aplicării prin Inspectoratul de Stat în Construcţii

Potrivit prevederilor art.l alin.(2) din Ordonanţa Guvernului nr.63/2001 privind înfiinţarea Inspectoratului de Stat în Construcţii - ISC -, acesta este organismul tehnic specializat desemnat să exercite, în condiţiile legii, controlul de stat cu privire la respectarea disciplinei în urbanism.

4.8.3. Ţinerea la zi a documentaţiilor

Ţinerea la zi a documentaţiilor constituie una din metodele de urmărire a

aplicării documentaţiilor aprobate.

Ţinerea la zi urmăreşte marcarea, în piesele scrise şi desenate, a realizării propunerilor, în special a obiectivelor de utilitate publică (căi de comunicaţie, echipare tehnico-edilitară, echipamente şi locuinţe sociale, introducerea în funcţiunile urbane a unor terenuri degradate, protecţia împotriva riscurilor naturale etc.).

4.9. Durata de valabilitate a documentaţiilor

4.9.1. Durata de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului

Dintre categoriile de documentaţii de amenajare a teritoriului, *Legea* prevede o durată de valabilitate de 5-10 ani pentru Planul de amenajare a teritoriului judeţean, perioadă după care P.A.T.J. trebuie actualizat în concordanţă cu politicile şi programele de dezvoltare ale judeţului.

Planul de amenajare a teritoriului naţional (P.A.T.N.), compus din secţiuni potrivit Legii, are durata de valabilitate până în momentul modificării acestora prin lege.

Planurile de amenajare a teritoriului zonal, de toate categoriile, elaborate în scopul realizării unor obiective de interes comun, au ca durată de valabilitate perioada necesară realizării scopului lor.

4.9.2. Durata de valabilitate a documentaţiilor de urbanism

Planul urbanistic general (P.U.G.) este documentaţia de bază în dezvoltarea localităţii şi are, potrivit prevederilor art.46 alin.(1) din *Lege,* pe o perioadă de valabilitate de 5-10 ani după care se actualizează.

P.U.G. poate fi actualizat înainte de expirarea duratei de valabilitate dacă, în raport cu tema de proiectare care a stat la baza elaborării P.U.G., au apărut elemente semnificative ce reclamă actualizarea.

Planurile urbanistice zonale (P.U.Z.), care detaliază prevederile P.U.G. pentru zone din localitate, au durata de valabilitate stabilită prin hotărârea de aprobare a acestora, cu condiţia realizării în termenul stabilit a obiectivelor de investiţii care le-au generat.

Planurile urbanistice de detaliu (P.U.D.), menite să asigure modul de utilizare a terenurilor şi condiţiile de amplasare şi de conformare a construcţiilor, au durata de valabilitate stabilită prin hotărârea de aprobare a acestora, ele constituind suportul urbanistic pentru emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare.

4.10. Modificarea documentațiilor

Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se actualizează, în întregul lor, în următoarele situații:

4.10.1. Situații care impun modificarea documentațiilor

a) a fost depășită perioada de valabilitate.
b) ca urmare a apariției unor schimbări semnificative de temă.

Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se pot actualiza parțial, fără modificarea întregii documentații, în următoarele situații, dacă:

a) au intervenit elemente noi de temă într-unul din domeniile de bază, determinant în enunțarea propunerilor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, dar care nu schimbă configurația generală inițială (circulație / infrastructură edilitară majoră /dezvoltare economică / prevenirea și protecția împotriva riscurilor naturale etc.);
b) au intervenit elemente noi de temă care conduc la o altă configurare a intravilanului localităților față de data elaborării și aprobării documentațiilor;
c) sunt necesare detalieri privind modul de utilizare și stabilire a condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor;
d) introducerea prevederilor unor documentații de categorie inferioară, aprobate conform legii (de exemplu: P.U.Z., în categoria superioară P.U.G.).

4.10.2. Procedura de modificare a documentațiilor

În situația modificării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în întregul lor menționate la primul aliniat al punctului 4.10.1., procedura de actualizare este similară unei documentații noi.

În situația modificărilor pe un segment din documentație menționate la punctul 4.10.1. aliniatul doi din prezentul material, acestea vor face obiectul unei documentații adiționale la documentația aprobată și va cuprinde numai piesele scrise și desenate corective pentru domeniul modificat. După avizare și aprobare, documentația modificatoare va înlocui segmentul respectiv din documentația inițială.

4.10.3. Avizarea și aprobarea documentațiilor modificate

Pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate în totalitate, procedura de avizare și aprobare este identică cu cea pentru o documentație nouă.

Pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism care modifică un segment din documentația inițială aprobată, avizarea se va face de organismele cu atribuții în domeniul modificat, iar aprobarea de aceeași autoritate

care a aprobat şi documentaţia iniţială.

CAPITOLUL V

CORELAREA DOCUMENTAŢIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI CU DOCUMENTAŢIILE DE URBANISM

5.1. Preluarea prevederilor din documentaţiile de amenajare a teritoriului în documentaţiile de urbanism

Prevederile din documentaţiile de amenajare a teritoriului, de toate categoriile (P.A.T.N., P.A.T.Z. şi P.A.T.J.) devin obligatorii pentru documentaţiile de urbanism ce le detaliază (P.U.G., P.U.Z. inclusiv regulamentele locale de urbanism aferente P.U.D.).

În vederea elaborării documentaţiilor de urbanism, în special pentru cele din categoria P.U.G. şi P.U.Z., vor fi utilizate prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului pentru aria care face obiectul documentaţiei de urbanism.

Prevederile din planurile de amenajare a teritoriului cu referire la obiectivele documentaţiilor de urbanism vor fi însoţite de date şi concluzii ale studiilor de specialitate care le-au fundamentat.

Prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului care au implicaţii în elaborarea documentaţiilor de urbanism se referă la:

- căi de comunicaţie, de toate categoriile, privind trasee în perspectivă, funcţiuni noi atrase în lungul traseelor etc;
- bazine hidrografice, în relaţie cu sursele posibile de alimentare cu apă (potabilă, industrială, irigaţii);
- zone protejate, naturale şi construite;
- probleme demografice şi ale forţei de muncă;
- poziţia localităţilor în reţeaua generală;
- inventarierea şi delimitarea zonelor de risc natural;
- înscrierea dezvoltării socio - economice a localităţilor în dezvoltarea echilibrată a teritoriului;
- dezvoltarea infrastructurii majore edilitare;
- dezvoltarea şi amenajarea spaţiilor verzi în teritoriu;
- investiţii publice de interes general, rezultate din asocierea voluntară a unor teritorii;
- elemente de interdependenţă între localităţi şi teritoriile lor înconjurătoare;
- deplasări pentru muncă între localităţi şi obiectivele economice situate în teritoriul acestora;
- protejarea suprafeţelor valoroase pentru culturi (agricole şi silvice).

Toate prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului vor fi preluate şi tratate la scara de elaborare a documentaţiilor specifice de urbanism, cu detalierile ce decurg.

5.1.2. Preluarea prevederilor din documentaţiile de urbanism în documentaţiile de amenajare a teritoriului

În situaţia elaborării documentaţiilor de amenajare a teritoriului, ulterior aprobării documentaţiilor de urbanism, prevederile directoare ale acestora vor fi preluate în documentaţiile de amenajare a teritoriului.

Prevederile documentaţiilor de urbanism, aprobate potrivit *Legii,* care pot fi preluate în procesul de elaborare/actualizare a planurilor de amenajare a teritoriului, sunt cele specificate la aliniatul 4 al punctului 5.1.1. din prezentul material, adaptate la specificul conţinutului-cadru al acestora.

5.1.3. Situaţii speciale de corelare

Conform prevederilor art.3 lit.c din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, autorizarea unor lucrări de construcţii de infrastructură în extravilanul localităţilor, reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii, se poate face cu respectarea prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului, aprobate în condiţiile *Legii.*

Întrucât planurile de amenajare a teritoriului au caracter director şi, ca atare nu cuprind datele operaţionale necesare emitentului certificatelor de urbanism în vederea precizării condiţiilor de realizare şi autorizare a obiectivelor, determinarea acestora va forma obiectul unei documentaţii separate de urbanism.

5.2. Corelarea planurilor de amenajare a teritoriului

În procesul de elaborare a documentaţiilor de amenajare a teritoriului, succesiunea normală a categoriilor prevăzute de *Lege* este de la mare la mic, respectiv de la P.A.T.N. spre P.A.T.J. Fiecare categorie are importanţa ei în amenajarea teritoriului, în succesiunea elaborării documentaţiilor intervenind necesităţile etapei, fondurile alocate etc.

5.2.1. Alegerea categoriei de documentaţii de amenajare a teritoriului

Iniţierea elaborării secţiunilor ce compun Planul de amenajare a teritoriului naţional P.A.T.N. este în atribuţia Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, colaborare cu celelalte ministere, precum şi cu autorităţile administraţiei publice judeţene şi locale.

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, în colaborare cu Agenţia Naţională de Dezvoltare Regională şi cu autorităţile administraţiei publice judeţene şi locale, iniţiază elaborarea Planului de amenajare a teritoriului regional, în limita

teritoriilor stabilite prin *Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România.*

Planul de amenajare a teritoriului interjudeţean este iniţiat de consiliile judeţene ale două sau mai multor judeţe, prin asociere, interesate în realizarea pe teritoriile lor a unor investiţii de interes comun.

Planul de amenajare a teritoriului interorăşenesc sau intercomunal, este iniţiat de consiliile locale ale unităţilor administrativ teritoriale de bază, (municipii, oraşe, comune) interesate în realizarea, prin asociere, a unor investiţii de interes comun, pe teritoriile lor. Planul de amenajare a teritoriului interorăşenesc sau intercomunal poate cuprinde teritoriile unor unităţi de bază vecine din acelaşi judeţ, sau teritorii ale unor unităţi de bază din judeţe învecinate.

Planul de amenajare a teritoriului metropolitan sau periurban, este iniţiat de consiliul local al aglomeraţiei urbane interesate, cu acceptul tuturor consiliilor locale cuprinse în limita teritoriului determinat.

Planul de amenajare a teritoriului judeţean, P.A.T.J., documentaţie obligatorie pentru amenajarea şi dezvoltarea judeţului, se iniţiază de consiliul judeţean.

5.2.2. Corelarea între categoriile de documentaţii specifice amenajării teritoriului

Prevederile secţiunilor care compun Planul de amenajare a teritoriului naţional (P.A.T.N.), aprobate prin lege, sunt obligatorii pentru celelalte categorii de documentaţii care le detaliază (P.A.T.Z., P.A.T.J.).

Relaţiile dintre planurile de amenajare a teritoriului zonal (P.A.T.Z.) şi Planul de amenajare a teritoriului judeţean (P.A.T.J.) sunt de interdependenţă, fiecare categorie urmând să ţină seama de prevederile planurilor din cealaltă categorie, elaborată şi aprobată anterior.

5.3. Corelarea documentaţiilor de urbanism

Alegerea categoriilor de documentaţii de urbanism

Toate categoriile de documentaţii de urbanism au obligaţia de a transpune la nivelul localităţilor propunerile cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului aprobate.

Alegerea categoriei de documentaţie de urbanism este în funcţie de scopul urmărit prin elaborarea acesteia de iniţiatorul documentaţiei.

Planul urbanistic general, instrument de bază elaborat în scopul stabilirii direcţiilor de dezvoltare a localităţilor ce compun unitatea administrativ - teritorială de bază (caracterul director) şi al reglementării utilizării terenurilor şi condiţiilor de ocupare a acestora cu construcţii (caracterul operaţional) este iniţiat de autoritatea administraţiei publice locale.

Planul urbanistic zonal, elaborat în scopul emiterii unor reglementări

specifice detaliate pentru o zonă din teritoriul localității, este inițiat, de regulă, de autoritatea administrației publice locale.

Planul urbanistic de detaliu, elaborat în scopul enunțării unor reglementări specifice detaliate condiții de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente se inițiază, de regulă, de persoane juridice sau fizice interesate în realizarea obiectivelor.

Pentru alegerea amplasamentului optim în cadrul localității, *Legea* permite elaborarea planului urbanistic de detaliu, prin studierea posibilităților de realizare a obiectivului pe mai multe amplasamente din localitate, investitorul putând opta pentru cel ce prezintă avantaje pentru localitate și pentru realizarea obiectivului propriu.

Pentru realizarea unor obiective de interes general pe teritoriul localităților, alături de inițiatorul principal al documentației de urbanism pot fi atrași și alți inițiatori în condițiile legii, din țară sau din străinătate.

Corelarea categoriilor de documentații de urbanism

Prevederile cuprinse într-o documentație de urbanism de categorie superioară se preiau în documentațiile de urbanism de categorie inferioară (P.U.G. transmise către P.U.Z. și P.U.D.; în mod similar, P.U.Z. transmite către P.U.D.).

În situația existenței unor documentații de urbanism de categorie inferioară, aprobate anterior unei documentații de urbanism de categorie superioară, prevederile celor inferioare se preiau în cele superioare (P.U.D. transmite către P.U.Z. și P.U.G.; în mod similar, P.U.Z. transmite către P.U.G.).

În situația existenței unei documentații de urbanism de categorie superioară aprobate și ulterior acesteia se elaborează și se aprobă o documentație de urbanism de categorie inferioară, prin care se justifică o derogare de la prevederile documentației elaborate anterior regim de aliniere, regim de înălțime, indici urbanistici, etc., prevederile noii documentații se preiau și modifică prevederile documentației de urbanism anterioare.

Propunerile care vizează modificarea unor prevederi de bază ale unei documentații de urbanism de categorie superioară aprobate zonificare, rețeaua majoră de circulație, funcțiune, rețele majore edilitare etc. nu pot forma obiectul unei documentații derogatoare de categorie inferioară, situație în care se impune modificarea documentației de urbanism de categorie superioară.

BCU IASI

CAPITOLUL VI

SITUAŢII SPECIALE ÎN PROCESUL DE ELABORARE A DOCUMENTAŢIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM. SITUAŢII PRIVIND DELIMITAREA UNITĂŢILOR ADMINISTRATIV - TERITORIALE

6.1. Respectarea delimitării prin lege a unităţilor administrativ-teritoriale

Legea nr. 2/1968 privind împărţirea administrativ teritorială a României, cu modificările şi completările ulterioare, stabileşte limitele administrative ale judeţelor, precum şi limitele unităţilor administrativ - teritoriale de bază (municipii, oraşe şi comune).

Limitele administrativ - teritoriale stabilite prin lege au fost preluate şi detaliate în cadrul ridicărilor topografice ale teritoriului (la scările - 1:200.000, 1:100.000, 1:50.000 şi 1:25.000), în cadrul ridicărilor topografice ale localităţilor (la scările - 1:10.000 şi 1:5.000), precum şi în cadrul planurilor cadastrale operaţionale aflate în gestiunea Oficiilor judeţene de cadastru, geodezie şi (la scările -1:10.000 şi 1:2.000).

Divergenţele cu privire la delimitarea administrativ - teritorială apărute între judeţe sau între unităţile administrativ - teritoriale de bază, sunt consecinţa repunerii în posesie, a unor schimburi de teren, a realizării de obiective de investiţii de către administraţiile publice ale marilor aglomerări urbane pe teritoriile administrative vecine, etc.

Respectarea delimitării unităţilor administrativ-teritoriale stabilite prin lege este obligatorie în elaborarea oricărei documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, sub sancţiunea nulităţii absolute.

6.1.1. Modul de rezolvare a situaţiilor privind delimitarea unităţilor administrativ-teritoriale

Potrivit legii, nu este permisă modificarea limitei administrativ-teritoriale stabilită de lege în nici una dintre situaţiile generate de înţelegerile scrise dintre persoanele fizice sau dintre autorităţile administraţiei publice locale privind schimburi de terenuri situate de o parte şi de alta a limitei dintre unităţile administrativ-teritoriale, atribuiri în folosinţă, închirieri etc.

Suprafeţele de teren situate în unitatea administrativ-teritorială vecină, delimitată prin lege, nu se transferă în administrarea unităţii administrativ-teritoriale unde deţinătorul cu act de proprietate (persoană juridică sau fizică) are domiciliul, acesta având, potrivit legii, toate drepturile şi obligaţiile ce-i revin (folosinţă, plata

taxelor şi impozitelor, etc.) în raport cu autoritatea administraţiei publice locale în al cărei teritoriu administrativ sunt situate terenurile.

În situaţiile în care o aglomerare urbană s-a extins cu construcţiile pe teritoriul unităţii administrativ - teritoriale vecine (parcuri industriale, cantine de locuinţe etc., inclusiv echiparea lor tehnico - edilitară), inclusiv în cazul în care limita dintre cele două unităţi administrativ-teritoriale vecine desparte incinte sau chiar construcţii, prin grija autorităţilor administraţiilor publice locale interesate, la elaborarea documentaţiilor de urbanism se va lua în considerare limita stabilită de lege, solicitându-se elaborarea în paralel sau ulterior, a documentaţiilor de urbanism complementare pentru teritoriul vecin. În aceste situaţii, elaboratorii documentaţiilor au obligaţia de a semnala divergenţele rezultate şi de a formula propuneri de modificare a legii împărţirii administrativ - teritoriale, după caz.

6.2. Stabilirea regimului juridic al terenurilor

Stabilirea regimului juridic al imobilelor în aplicarea Legii

Teritoriul naţional, în întregul său şi divizat în unităţi administrativ-teritoriale este alcătuit din totalitatea imobilelor (terenuri, inclusiv cele aflate permanent sub ape, şi/sau construcţii) şi este subiect juridic al activităţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

În vederea aplicării *Legii,* la stabilirea strategiilor şi programelor de dezvoltare spaţială durabilă a teritoriului, la elaborarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, precum şi în procesul autorizării execuţiei lucrărilor de construcţii (emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire/ desfiinţare), sunt necesare identificarea şi precizarea regimului juridic al imobilelor, prin evidenţierea felului proprietăţii publică sau privată asupra acestora.

Dreptul de proprietate publică

Potrivit prevederilor art.l şi art.2 *din Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia* - dreptul de proprietate publică asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public, aparţine statului (domeniul public de interes naţional) sau unităţilor administrativ-teritoriale (domeniul public de interes local). Acestea exercită posesia, folosinţa şi dispoziţia asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public aflate în proprietate, în limitele şi în condiţiile legii.

Potrivit prevederilor art.3 alin.(l) din Legea nr.213/1998 terenurile, inclusiv cele aflate permanent sub ape şi/sau construcţiile care alcătuiesc domeniul public sunt:

- bunurile imobile prevăzute la art.135 alin.(4) din Constituţie;
- bunurile imobile prevăzute în anexa la Legea nr.213/1998 - diferenţiate după proprietari (statul, judeţele, comunele, oraşele şi municipiile);

- orice alte bunuri imobile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public şi sunt dobândite de stat, sau de unităţile administrativ-teritoriale, după caz, în condiţiile legii.

Bunurile care intră în domeniul public sunt:

- inalienabile întrucât bunul este scos din circuitul civil, acesta nu poate forma obiectul actului juridic civil;
- imprescriptibile întrucât bunul este scos din circuitul civil, acţiunea în revendicare imobiliară bazată pe dreptul de proprietate publică asupra acestuia nu se poate prescrie (a se vedea şi prevederile art.1844 *Cod civil*, potrivit cărora statului inclusiv unităţilor administrativ-teritoriale nu se poate opune nici uzucapiunea şi nici posesia de bună credinţă);
- insesizabile bunul nu poate fi urmărit silit pentru plata unei datorii.
- Servituţile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care aceste servituţi sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.

Dreptul de proprietate privată

Totalitatea celorlalte imobile terenuri, inclusiv cele aflate permanent sub ape, şi/sau construcţii - care nu alcătuiesc domeniul public, se constituie în domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, precum şi al persoanelor fizice şi juridice de drept privat, care sunt şi rămân în circuitul civil.

Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestora şi care nu fac parte din domeniul public, asupra cărora au drept de proprietate privată şi este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.

6.2.1. Dreptul de preemţiune asupra bunurilor imobile

Preemţiunea reprezintă dreptul de care se bucura cineva prin lege de a fi preferat în calitate de cumpărător al acelui bun.

Dreptul de preemţiune asupra terenurilor şi construcţiilor revine:

a) coproprietarilor (daca exista).
b) statului, judeţelor, localităţilor daca nu exista coproprietari sau daca aceştia au declarat în scris ca renunţă la acest drept.

Dreptul de preemţiune pentru punctul b) se instituie cu 2 scopuri:

- realizarea unor lucrări de utilitate publica
- constituirea rezervei de terenuri urbane

Pentru realizarea lucrărilor publice acest drept se exercita numai daca lucrările sunt cuprinse în programele de dezvoltare a localităţilor pe următorii 5 ani.

Dreptul de preemţiune se stabileşte prin hotărârea Guvernului, consiliului judeţean, consiliului local, consemnându-se obligatoriu scopul.

Dreptul de preemţiune este o sarcina care grevează asupra bunului imobil şi

de aceea se înscrie obligatoriu în evidentele, actele de publicitate imobiliara.

Proprietarul unui asemenea bun, statul, este obligat sa aducă la cunoştinţa autorităţii publice intenţia de a înstrăina acel bun, făcând totodată o propunere de preţ. Daca nu se ajunge la o înţelegere, preţul va fi stabilit în instanţa.

6.3. - Terenuri cu destinaţie specială

6.3.1. Procedura elaborării şi avizării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism ce cuprind zone cu destinaţie specială

Potrivit prevederilor art.l din *""Precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor"* aprobate prin Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr.34/N/1995, M.Ap.N. nr.M.30/1995, M.I. nr.3422/1995 şi S.R.I. nr.4221/1995 - organele centrale semnatare avizează documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism conform anexei nr.l la *Lege,* după cum urmează:

a)planurile de amenajare a teritoriului;

b)planurile urbanistice generale ale:

- municipiilor, oraşelor, staţiunilor balneare, climaterice şi turistice;
- unităţilor administrativ-teritoriale situate în zona de graniţă, în zona riverană a Dunării şi Litoralului Mării Negre şi în zonele de traversare a Carpaţilor;

c) planurile urbanistice zonale pentru:

- zonele centrale ale municipiilor, oraşelor, staţiunilor balneare, climaterice şi turistice;
- obiectivele situate în afara localităţilor;

c)d) planurile urbanistice zonale sau de detaliu care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale situate în intravilan.

Potrivit precizărilor aprobate cu Ordinul comun al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I., incintele obiectivelor speciale se evidenţiază după cum urmează:

- cele din intravilanul localităţilor în planurile urbanistice generale;
- cele din extravilanul localităţilor, împreună cu zona în care este necesară obţinerea avizelor menţionate, în planurile de amenajare a teritoriului zonale şi judeţene.

Aplicarea prevederilor cuprinse în *"Precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor"* - aprobate prin Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr.34/N/1995, M.Ap.N. nr.M.30/1995, M.I. nr.3422/1995 şi S.R.I. nr.4221/1995 - revine semnatarilor acestuia, precum şi organelor cu atribuţii în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului din cadrul consiliilor judeţene şi locale.

În conformitate cu prevederile art.30 din *Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naţionale şi a teritoriului pentru apărare,* obiectivele de pregătire a

teritoriului destinate satisfacerii nevoilor operative ale sistemului național de apărare se stabilesc de Statul Major General, Ministerul de Interne și serviciile de informații, fiecare în domeniul său de activitate. Obiectivele aprobate se transmit Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului organului administrației publice centrale specializat în amenajarea teritoriului, lucrări publice și urbanism pentru a fi cuprinse în Planul de Amenajare a Teritoriului Național.

6.4. Terenuri care cuprind zone protejate, naturale și construite inclusiv zonele de protecție ale acestora

6.4.1. Zonele protejate naturale și construite

Sunt teritorii delimitate geografic în care se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita.

Perimetrele naturale sau construite declarate zone protejate sunt astfel administrate încât sa se asigure menținerea calității și caracteristicilor care le conferă valoare, precum și dezvoltarea lor echilibrata și integrata.

Delimitarea se face prin documentații de urbanism în care se consemnează și reglementările privind echilibrul dintre intervenție și conservare.

În funcție de natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:

a) naturale (se instituie pentru protecția patrimoniului natural cu valoare deosebită)
b) construite (se protejează construcții cu valoare culturala deosebită)

În funcție de importanța valorii elementelor, zonele protejate sunt:

a) de interes național (rezervații ale biosferei, parcuri naționale, zone protejate construite cu un patrimoniu de valoare excepționala)
b) de interes local (rezervații naturale, monumente ale naturii).

6.4.2. Zone cu suprafețele împădurite protejate natural

- în principiu se interzice autorizarea lucrărilor agricole pe terenuri forestiere
- se admit în mod excepțional numai cele necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor și culturilor forestiere (suprafețele dezafectate cat mai mici)
- construcțiile pentru turism se vor amenaja la liziera pădurilor cu aprobarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și a Ministerului Mediului și Pădurilor

Pe terenurile pe care se găsesc resurse ale subsolului se vor autoriza numai construcțiile pentru exploatarea și prelucrarea resurselor. Când un asemenea teren este intravilan, autorizarea este precedata de întocmirea unui studiu de impact aprobat prin lege.

- Zonele cu resurse ale subsolului sunt transmise consiliilor locale şi judeţene de către Agenţia Nationala pentru Resurse Minerale.

Terenurile cu resurse de apa:

- nu se admite executarea construcţiilor de orice fel în albiile minore ale râurilor şi în cuvetele lacurilor, cu excepţia construcţiilor şi amenajărilor pentru gospodărirea apelor, a lucrărilor de poduri, cai ferate, drumuri de traversare.

Aceste construcţii se executa sub următoarele condiţii:

a) asigură măsuri de protecţie împotriva inundaţiilor
b) previne deteriorarea apelor de suprafaţa şi subterane

- se respecta zonele de protecţie a malurilor şi zonele de protecţie sanitara (în special captări de apa).

6.4.2.1.Terenurile din zonele cu valoare peisagistica şi din zonele protejate naturale

- se autorizează construcţii doar cu avizul Ministerului Mediului şi Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului cu condiţia ca acestea, prin amplasament, volumetrie, aspect arhitectural şi funcţiune sa nu afecteze elementele de valoare din zona respectiva.

6.4.2.2. Terenurile din zonele protejate construite

- se avizează construcţiile de către Ministerul Culturii şi Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului ideea este de a nu degrada obiectivele sau amenajările cu valoare de patrimoniu cultural
- în zonele de importanta locala, avizarea se face de către consiliul judeţean (la fel şi în cazul terenurilor din zonele protejate naturale de importanta locala).

6.4.3. - Elaborarea şi avizarea documentaţiilor pentru zone protejate (monumente istorice)

În conformitate cu prevederile art.9 din *Legea nr.422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice,* protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare spaţială durabilă.

Monumentele istorice şi zonele lor de protecţie se evidenţiază în planurile urbanistice generale şi în toate celelalte documentaţii de urbanism şi, de amenajare a teritoriului. Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecţie, în interiorul căreia pot fi instituite servituţi de utilitate publică şi/sau reglementări speciale de construire.

În conformitate cu prevederile art.46 alin.(2) din Legea nr.422/2001, autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia să realizeze studiile de fundamentare, delimitare şi instituire a zonelor de protecţie a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

Potrivit prevederilor art.59 din Legea nr.422/2001, până la instituirea zonei de

BCU CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

protecție a fiecărui monument istoric, se consideră zonă de protecție suprafața măsurată de la limita exterioară de jur-împrejurul monumentului istoric, delimitată cu o rază de 100 m în localitățile urbane, 200 m în localitățile rurale și 500 m în afara localităților.

Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, inclusiv a regulamentelor locale de urbanism aferente, pentru unități administrativ-teritoriale care cuprind monumente istorice, în funcție de importanța acestora, potrivit prevederilor Legii nr.422/2001, este de competența:

- Ministrului Culturii și Patrimoniului Național potrivit dispozițiilor art.28 alin.(l) lit.g), h), I) și j);
- Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice potrivit dispozițiilor art.35 alin.(l) lit.e), f) și g); *[în condițiile prevederilor art.35 alin.(2), atribuțiile prevăzute la lit.f) și g) pot fi delegate secțiunilor sau comisiilor regionale ale monumentelor istorice]*
- Comisiilor Regionale ale Monumentelor Istorice potrivit dispozițiilor art.36 alin.(5) lit.c) și d).

În vederea protejării monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență, precum și a respectării prevederilor legale în acest domeniu:

a) autoritățile administrației publice locale, potrivit prevederilor art.46 alin.(l):
- cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice;
- elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;

b) consiliile locale, potrivit prevederilor art.47 lit.b) și c):
- în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;
- elaborează regulamentele locale de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau al comisiei regionale a monumentelor istorice, după caz.

6.4.4. Zone de risc natural

Potrivit prevederilor art.2 din *Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a "Zone de risc natural"* , zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, respectiv cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Zonele expuse riscurilor naturale se delimitează în baza unor studii și cercetări specifice, elaborate de instituții specializate și materializate prin *hărți de*

risc natural, precum şi cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice centrale şi locale competente, potrivit legii.

În conformitate cu dispoziţiile art.3 alin.(2) din Legea nr.575/2001, declararea unui areal ca zonă de risc natural se face prin hotărâre a consiliului judeţean, în baza hărţilor de risc natural, avizate potrivit legii.

În zonele de risc natural se instituie măsuri specifice, care se cuprind în planurile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, privind:

- prevenirea şi atenuarea riscurilor şi a efectelor dezastrelor;
- utilizarea terenurilor;
- realizarea construcţiilor - inclusiv restricţionarea, după caz, a autorizării executării lucrărilor de construcţii.

Potrivit prevederilor art.1 din Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr.62/N/1998, D.A.P.L. nr. 19.0/288/1998 şi M.A.P.P.M. nr. 1955/1998, privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale , documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism trebuie să conţină în cadrul pieselor scrise capitolul "Zone expuse la riscuri naturale", iar în planşele aferente documentaţiilor trebuie asigurată evidenţierea acestora precum şi a măsurilor adoptate.

Consiliile judeţene şi consiliile locale, în conformitate cu atribuţiile ce le revin potrivit legii, au obligaţia de a asigura cuprinderea capitolului "Zone expuse la riscuri naturale" şi a pieselor desenate aferente în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

6.4.4.1.Zonele expuse la riscuri naturale

Se definesc riscurile naturale existente în baza studiilor de fundamentare. Cauzele producerii dezastrelor:

- cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarţei terestre;
- inundaţii: ploi torenţiale, topiri bruşte de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor, rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă şi/sau erori umane legate de exploatarea construcţiilor hidrotehnice şi de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale etc.;
- alunecări de teren: precipitaţii atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi şi apariţia alunecărilor noi; eroziunea apelor curgătoare cu acţiune permanentă la baza versanţilor; acţiunea apelor subterane; acţiunea îngheţului şi a dezgheţului; acţiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi şi declanşează alunecări primare; săpături executate pe versanţi sau la baza lor; defrişarea abuzivă a plantaţiilor şi a pădurilor care produce declanşarea energiei versanţilor.

Efecte:

- cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistenţă a clădirilor şi/sau distrugeri parţiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieţi omeneşti;
- inundaţii: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri, podeţe, căi ferate, reţele tehnico-edilitare, baraje, diguri, suprafeţe intravilan şi extravilan, pierderi de vieţi omeneşti;

- alunecări de teren: obiective afectate, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, căi ferate, suprafețe intravilan și extravilan.

Delimitarea și ierarhizarea arealelor se face pe baza hărților de risc natural;

- cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;
- inundații: viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;
- alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

6.4.4.2. Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Pentru zonele cu riscuri naturale, inventariate și delimitate în planuri, se vor menționa măsurile ce pot conduce la eliminarea sau diminuarea efectelor lor:

a) interdicție de construire în zonele afectate de inundații periodice, eroziuni,alunecări de teren, etc., până la data eliminării producerii lor;
b) promovarea unor proiecte pentru eliminarea cauzelor ce le produc (acumulări pentru controlul debitelor, diguri de apărare, diverse amenajări, în cazul inundării, consolidării de versanți, amenajări, plantări în cazul alunecărilor de teren):
c) includerea în prioritățile de intervenție imediată a proiectelor respective și solicitarea de fonduri pentru realizarea lor.

Măsurile propuse vor fi întărite și detaliate în cadrul RLU.

Capitolul va cuprinde:

- propunerile privind eliminarea disfuncțiilor în relație cu obiectivele strategice;
- lista programelor și proiectelor de intervenție din perioada de valabilitate PUG;

6.4.5. Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Regulile se referă la următoarele aspecte:

a) expunerea la riscuri naturale și tehnologice
b) asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Expunerea la riscuri naturale și tehnologice

În acest sens, nu este permisă autorizarea construcțiilor în următoarele situații:

- zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, zone mlăștinoase, scurgeri de torenți, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, nisipuri mișcătoare, zone inundabile).
- zone expuse la riscuri tehnologice, determinate de procese industriale și agricole cu pericol de incendiu, explozie, iradiere, poluarea aerului, apei, solului, surpări de teren.
- zonele de servitute și de protecție a sistemului de alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, gaze, cai de comunicații.

- zone cu echipare edilitara incompleta pentru care cheltuielile de completare depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale sau a investitorilor interesaţi în realizarea obiectivelor.
  Se autorizează construcţiile numai daca, prin contract, investitorul se obliga sa executa echiparea edilitara necesara.

b) Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Se vor autoriza construcţiile care sunt compatibile prin destinaţie cu funcţiunea dominanta a zonei respective.

Exemple privind asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:

- clădirile administrative, Parlament, Preşedinţie, Guvern, Curtea Suprema de Justiţie, Curtea Constituţionala, ministerele se amplasează în zona centrala.
- sediile de sindicate, fundaţii, organismele neguvernamentale, agenţii, fonduri se amplasează în municipii, oraşe, reşedinţe de comuna în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
- construcţiile comerciale (pieţe agroalimentare) se dispun la cel puţin 40 m de clădirile cu alta funcţiune decât cea comerciala (zona trebuie sa fie de interes comercial)
- spatiile de alimentaţie publica se dispun în zone rezidenţiale sau comerciale, chiar la parterul locuinţelor, cu condiţia sa se asigure izolarea totala a aburului, mirosului, zgomotului.

Construcţiile de locuinţe nu se vor amplasa în apropierea surselor de noxe, zgomote puternice, vibraţii (aeroporturi, magistrale sau străzi de trafic greu).

Construcţiile de învăţământ:

a) grădiniţele se vor amplasa astfel încât distanta maxima de parcurs pe jos sa nu depăşească 500 m.
b) învăţământul preuniversitar – 1 km.
c) Învăţământul superior – clădirile se dispun în funcţie de condiţiile şi exigentele profilului.

Construcţiile de învăţământ trebuie sa fie organizate ca amplasament din 4 zone:

a) zona ocupata de construcţia respectiva
b) zona curţii de recreaţie
c) zona terenurilor şi instalaţiilor sportive
d) zona verde

6.4.6. Zone şi staţiuni turistice /balneare

Potrivit *"Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţii din domeniul turismului" aprobată cu H.G. nr.31/1996,* Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului emite AVIZUL DE SPECIALITATE pentru documentaţiile de urbanism inclusiv regulamentele locale de urbanism aferente , precum şi pentru documentaţii de amenajare a teritoriului privind zone şi staţiuni turistice.

Prin avizul de specialitate al Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului se urmăreşte ca prevederile planurilor de amenajare a teritoriului şi ale documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice să fie corelate cu cerinţele de dezvoltare turistică a acestora, precum şi cu caracteristicile specifice amenajărilor din domeniul turismului, aliniate la standardele interne şi internaţionale.

Procedura de avizare, privind conţinutul documentaţiilor necesare (piese scrise şi desenate extrase din documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism), elementele de analiză şi criteriile de avizare sunt cele cuprinse la Capitolul 3, punctele 3.1 şi 3.3.1. din *"Metodologia de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţii din domeniul turismului"* aprobată cu H.G. nr.31/1996.

6.4.7. Zone de litoral

Consiliile locale ale unităţilor administrativ-teritoriale riverane litoralului românesc al Mării Negre au obligaţia să întocmească şi/sau să reactualizeze planurile urbanistice generale şi planurile urbanistice zonale în conformitate cu prevederile *Legii nr.597/2001, privind unele măsuri de protecţie şi autorizare a construcţiilor în zona de coastă a Mării Negre.*

Potrivit prevederilor art.5 alin.(l) din Legea nr.597/2001, planurile urbanistice generale şi planurile urbanistice zonale pentru unităţile administrativ-teritoriale riverane litoralului românesc al Mării Negre vor trebui completate cu elementele specifice privind: *linia de coastă, linia de ţărm, ţărmul, plaja mării, faleza mării* şi *zona tampon.*

Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a planurilor urbanistice zonale se stabileşte o zonă de interdicţie temporară de construire, definită la art.l din Legea nr.597/2001, în cadrul căreia, potrivit prevederilor art.3, se interzice autorizarea executării oricărui fel de construcţii definitive sau provizorii stabilindu-se totodată, la art.4, situaţiile de excepţie.

În condiţiile prevederilor alin.(3), autorităţile administraţiei publice din unităţile administrativ-teritoriale riverane litoralului românesc al Mării Negre au obligaţia de a menţiona în mod expres prin certificatele de urbanism solicitate pentru această zonă, interdicţia de construire şi, implicit, faptul că nu se vor emite autorizaţii de construire.

Potrivit prevederilor art.5 alin.(2) din Legea nr.597/2001, este obligatorie avizarea de către Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, a planurilor urbanistice generale şi a planurilor urbanistice zonale pentru unităţile administrativ-teritoriale riverane litoralului românesc al Mării Negre, înaintea aprobării lor potrivit anexei nr.l la *Lege.*

CAPITOLUL VII

ASIGURAREA DISCIPLINEI, RĂSPUNDERI. SANCȚIUNI ABILITĂRI LEGALE PRIVIND CONTROLUL RESPECTĂRII DISCIPLINEI

7.1. Asigurarea disciplinei în activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Autoritățile administrației publice locale, prin organele proprii cu atribuții în acest scop, potrivit *Legii*, au obligația de a organiza şi de a efectua permanent acțiuni de monitorizare şi control vizând disciplina în amenajarea teritoriului şi urbanism pe raza unității administrativ-teritoriale de bază privind:
- existența documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
- aplicarea întocmai a prevederilor acestora în activitatea curentă;
- asigurarea temeiului juridic al autorizării prin emiterea certificatelor de urbanism numai cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism.

7.1.1. Organe de control ale administrației publice centrale şi locale

Potrivit prevederilor art.64 din *Lege*, faptele de încălcare a dispozițiilor acesteia, cu privire la activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se constată şi se sancționează, după caz, de:
- organele de control ale consiliilor județene şi locale;
- Inspectoratul de Stat în Construcții.

Potrivit prevederilor *Legii*, organele de control ale Consiliilor județene şi ale primăriilor au atribuții de control a activității de amenajare a teritoriului şi de urbanism în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale prin organele specializate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului din structura proprie, abilitate în acest scop având în acest sens obligația de a urmări respectarea disciplinei în domeniu, în conformitate cu competențele stabilite potrivit legii.

Arhitectul şef al județului, în conformitate cu prevederile art.36 alin.(l) din *Lege*, precum şi cu prevederile regulamentului de organizare şi funcționare al consiliului județean stabilit în temeiul prevederilor Legii nr.215/2001 are atribuții de control în unitățile administrativ- teritoriale de pe raza județului, cu privire la respectarea disciplinei în urbanism şi amenajarea teritoriului, respectiv asigurarea elaborării / avizării / aprobării / respectării documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru unitatea administrativ-teritorială.

Potrivit prevederilor art.64 din *Lege*, şi în conformitate cu prevederile art.l, alin.(l) şi alin.(2) din Ordonanța Guvernului nr.63/2001 pentru înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții - ISC, instituție publică cu personalitate juridică din subordinea Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, controlul

statului în amenajarea teritoriului şi urbanism se exercită de către acesta, pe întregul teritoriu al ţării, care poate dispune măsurile şi sancţiunile, potrivit prevederilor legale în vigoare.

7.1.2. Sancţiuni

Potrivit prevederilor *Legii,* se sancţionează fapta de a emite certificate de urbanism cu nerespectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de urbanism aprobate, aceasta atrăgând răspunderea disciplinară administrativă, contravenţională, civilă sau penală, după caz, în funcţie de gravitatea sa.

Potrivit prevederilor art.23 alin.(l) lit.h) din Legea nr.50/1991, cu modificările şi completările ulterioare legale în vigoare, constituie contravenţii cu privire la emiterea certificatului de urbanism următoarele fapte:
-emiterea de certificate de urbanism incomplete ori cu date eronate;
-care nu conţin lista avizelor şi acordurilor legale necesare în raport cu obiectivul de investiţii;
-eliberarea cu depăşirea termenului legal de emitere de 30 de zile.

7.1.3. Aplicarea sancţiunilor contravenţionale

În vederea încadrării faptei contravenţionale, respectiv pentru stabilirea valorii amenzii contravenţionale, organele de control ale administraţiei publice judeţene şi locale vor utiliza formularul tipizat *"Proces verbal de constatare şi sancţionare a contravenţiei"*, redactat în conformitate cu prevederile Ordonanţei Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic (corespunzător formularului tip din anexa nr.6 la Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 - aprobate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001.

Inspectoratul de Stat în Construcţii va utiliza un formular propriu, redactat în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind regimul juridic al contravenţiilor, ale cărui formă şi conţinut sunt prezentate în Anexa nr.7 la Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 - aprobate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr.1943/2001.

La aplicarea sancţiunilor contravenţionale pentru emiterea certificatelor de urbanism prevăzute de *Lege,* în corelare cu dispoziţiile art.30 alin.(3) din Legea nr.50/1991 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi cu prevederile art.5 alin.(2) lit.a), art.28 alin.(l) şi art.29 din Ordonanţa Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor:
- sancţiunea *"avertisment"* nu se aplică;
- achitarea în termen de 48 de ore a jumătate din minimul amenzii stabilite, nu se admite.

7.1.4. Dreptul de semnătură

În vederea ridicării calității și performanței actului de creație, în condițiile alinierii la cerințele pe plan european din domeniu, potrivit prevederilor art.38 din *Lege,* documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism se semnează de profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate (recunoscute) de lege, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătură.

Dreptul de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism se acordă în baza *Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură* alăturat la prezentul material care are avizul Asociației Profesionale a Urbaniștilor din România și care se va înainta spre aprobare Guvernului.

Prin *Regulamentul referitor la organizarea și funcționarea "Registrului urbaniștilor"* alăturat la prezentul material, care se aprobă prin hotărâre a Guvernului, se reglementează procedurile privind înființarea și funcționarea acestuia.

Specialiștii calificați și recunoscuți în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care dobândesc dreptul de semnătură, se pot înscrie în *Registrul urbaniștilor* din România

7.1.5. Bornarea intravilanului localităților

Marcarea în teren a limitelor intravilanului localităților se face prin operațiunea de bornare.

Bornarea este o operațiune complexă ulterioară aprobării intravilanului prin hotărârea consiliului local de aprobare a P.U.G. și se realizează în baza unui proiect special.

La elaborarea proiectului de bornare colaborează consiliul local, Oficiul județean de cadastru, geodezie și cartografie, precum și elaboratorul P.U.G.- ului.

Materializarea bornelor în teren se poate face de către o firmă prestatoare de servicii în construcții, atestată.

Acordul emis pentru P.U.G. de Oficiul județean de cadastru, geodezie și cartografie privind relația intravilan-extravilan, nu poate fi condiționat de bornarea prealabilă a intravilanului localităților.

BCU IAȘI

ANEXA NR. 1

CATEGORII DE DOCUMENTAŢII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM COMPETENTE DE AVIZARE ŞI DE APROBARE A ACESTORA

Nrcrtt.	Categorii de documentaţii	Avizează	Aprobă
0	1	2	3
		A. Amenajarea teritoriului	
		- Plan de amenajare a teritoriului	
1.	Naţional	Guvernul	Parlamentul
2.	Zonal - Regional sau interjudeţean - Interorăşenesc sau intercomunal - Frontalier - Metropolitan, Periurban al principalelor municipii si orase	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organismele centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile judeţene - Consiliile locale
3.	Judeţean	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organismele centrale şi teritoriale interesate	- Consiliul judeţean - Consiliul General al Municipiului Bucuresti
		B. Urbanism	
		- Plan urbanistic general şi regulament local aferent acestuia	
4.	Municipiul Bucureşti	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organisme centrale şi teritoriale interesate	-Consiliul General al Municipiului Bucureşti

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

5.	Municipiu	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	-Consiliul local al municipiului
6.	Oraş	-Consiliul judeţean -Organisme centrale şi locale interesate	-Consiliul local al oraşului
7.	Comuna	-Consiliul judeţean -Organisme centrale şi locale interesate	-Consiliul local al comunei
8.	Municipii, oraşe şi comune ce includ staţiuni balneare / turistice declarate	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	-Consiliul local al municipiului/ oraşului/comunei, după caz
Plan urbanistic zonal şi regulament local aferent acestuia			
9 .	Zona centrală a municipiului Bucureşti, precum şi alte zone funcţionale de interes	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organisme centrale şi teritoriale interesate interesate	- Consiliul General al Municipiului Bucureşti
10.	Zona centrala a municipiului şi alte zone funcţionale de interes	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organisme centrale şi teritoriale interesate - Consiliul judeţean	- Consiliile locale municipale
11.	Zona centrală a oraşului, satului, precum şi alte zone funcţionale de interes	- Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile locale orăşeneşti sau comunale
12.	Zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricţie	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti

BCU IAŞI CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Plan urbanistic de detaliu			
13.	- Investiţii din competenţa de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administraţiei publice centrale şi cele care se amplasează în zone protejate ori de interes	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucureşti
14.	Alte investiţii	- Organisme teritoriale interesate	- consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucureşti
C. Regulament de urbanism			
15.	Regulament general de urbanism	- Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Guvernul

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ANEXA NR. 2

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI IN PREZENTUL MATERIAL

• Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritoriala și dezvoltare urbanistica, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

• Avizare - procedura de analiza și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

• Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistica a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

• Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

• Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

• Competenta de avizare/aprobare - abilitarea legala a unei instituții publice și capacitatea tehnica de a emite avize/aprobări.

• Concesionarea terenurilor - terenurile aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, destinate executării de construcții, pot fi concesionate prin licitație publica în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit prezentei legi, și realizării de către concesionar a construcției

• Dezvoltare durabila - satisfacerea necesitaților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existenta și dezvoltare.

• Dezvoltare regionala - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectoriala pe arii geografice, constituite în "regiuni de

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

dezvoltare", şi care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene şi al altor instituţii şi autorităţi naţionale şi internaţionale interesate.

• Documentaţie de amenajare a teritoriului şi de urbanism - ansamblu de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existenta şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioada determinată.

• Parcelare - acţiunea urbana prin care o suprafaţa de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime.

• Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice şi financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

• Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

• Protecţia mediului - ansamblu de acţiuni şi masuri privind protejarea fondului natural şi construit în localităţi şi în teritoriul înconjurător.

• Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor.

•Regiune frontaliera - regiune care include arii situate la frontiera, delimitata în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte şi de alta a frontierelor şi al realizării unor programe, proiecte şi acţiuni de cooperare.

• Reţea de localităţi - totalitatea localităţilor de pe un teritoriu (naţional, judeţean, zona funcţionala) ale căror existenta şi dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relaţii desfăşurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Reţeaua de localităţi este constituita din localităţi urbane şi rurale.

• Sistem urban - sistem de localităţi învecinate între care se stabilesc relaţii de cooperare economica, sociala şi culturala, de amenajare a teritoriului şi protecţie a mediului, echipare tehnico-edilitara, fiecare păstrându-şi autonomia administrativa.

• Structura urbana - totalitatea relaţiilor în plan funcţional şi fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localităţi sau a unei zone din aceasta şi din care rezulta configuraţia lor spaţiala.

• Studiul de fezabilitate reprezintă documentaţia în care sunt prezentate principalele caracteristici tehnico-economice ale investiţiei, prin care se asigură utilizarea raţională şi eficientă a capitalului şi acoperirea cheltuielilor materiale într-un mod ce satisface cerinţele economice şi sociale, luând în consideraţie inclusiv factorii de risc şi incertitudine.

• Servitute de utilitate publica - sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

• Strategie de dezvoltare - direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite sa determine dezvoltarea urbană.

• Structura urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

• Teritoriu administrativ - suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comuna).

• Teritoriu intravilan - totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).

• Teritoriu extravilan - suprafaţa cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unităţii de baza (municipiu, oraş, comuna) şi limita teritoriului intravilan.

• Teritoriu metropolitan - suprafaţa situata în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii reciproce de influenta în domeniul căilor de comunicaţie, economic, social, cultural şi al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depăşeşte limita administrativa a localităţii şi poate depăşi limita judeţului din care face parte.

• Teritoriu periurban - suprafaţa din jurul municipiilor şi oraşelor, delimitata prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii de independenta în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru munca, asigurărilor cu spatii verzi şi de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

• Zona defavorizata - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puţin una dintre următoarele condiţii:

a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populaţia salariata;

b) sunt zone miniere in care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;

c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenţi economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaţilor care au domiciliul stabil în zona respectiva;

d) rata şomajului depăşeşte cu 25% rata şomajului la nivel naţional;

e) sunt lipsite de mijloace de comunicaţie şi infrastructura este slab dezvoltata.

• Zona funcţionala - parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe parţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

• Zona de protecţie - suprafeţe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecţia zonelor învecinate (staţii de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deşeurilor, puţuri seci, cimitire, noxe industriale, circulaţie intensa etc.).

• Zona de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia exista un potenţial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane.

• Zona protejată - suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apa etc. şi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecţie a acestora prin distanţă, funcţionalitate, înălţime şi volumetrie.

• Interdicţie de construire (non aedificandi) - regula urbanistică urmare căreia, într-o zona strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusa.

• Planificarea teritorială (spaţiala) - activitatea de armonizare a structurilor teritoriale prin managementul dezvoltării teritoriale şi coordonarea impactului teritorial al politicilor sectoriale.

• Zona funcţională de interes - zona funcţională cu rol important din punct de vedere urbanistic în evoluţia localităţii. Zona funcţională de interes se stabileşte de către structura de specialitate din subordinea arhitectului-sef şi se aproba de către consiliul local, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu avizul Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului.

• Zona protejată - suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apa etc. şi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se impun masuri restrictive de protecţie a acestora prin distanta, funcţionalitate, înălţime şi volumetrie, în scopul ocrotirii sănătăţii publice, a mediului şi patrimoniului natural şi construit.

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ANEXA NR. 3

ACTELE NORMATIVE ROMÂNE

a) Actele normative speciale în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului sunt:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

Legea nr.289/2006 pentru modificarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

Metodologie pentru aplicarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional

Secţiunea I: Căi de comunicaţie;

-Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional

Secţiunea II: Apa;

-Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional

Secţiunea III: Zone protejate;

-Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional

Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi;

-Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional

Secţiunea V: Zone de risc natural;

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism;*
- Hotărârea de Guvern nr.650/2001 pentru aprobarea *Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii;*

b) *Actele normative* conţinând dispoziţii complementare domeniului sunt:

b.l) În domeniul construcţiilor

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 114/1996 - republicată, a locuinţei;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect;
- Ordonanţa Guvernului nr.63/2001 privind înfiinţarea *Inspectoratului de Stat în Construcţii – I. S. C;*
- Ordinul comun nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor;

b.2) În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei
- Legea nr. 13 7/1995, privind protecţia mediului (modificată prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr.98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică;
- Legea nr. 107/1996, a apelor;
- Legea nr.462/2001 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate;
- Hotărârea de Guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară;
- Ordinul Ministrului sănătăţii nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară;
- Ordinul Ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului nr.799/1999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărire a apelor;
b3) În domeniul administraţiei publice
- Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale;
- Legea nr. 188/1999 privind statutul funcţionarului public;
- Legea nr.326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
-Ordonanţa Guvernului nr.35/2002 privind aprobarea Regulamentului cadru de organizare şi funcţionare a consiliilor judeţene şi locale;
b4) În domeniul proprietăţii funciare
- Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar;
- Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997;
- Legea nr.7/1995 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;
b5) În alte domenii
- Legea nr.597/2001 privind unele măsuri de protecţie şi autorizare a construcţiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.45/1994 a apărării naţionale a României;
- Legea nr. 106/1996 a protecţiei civile;
- Legea nr.27/1994, a taxelor şi impozitelor locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 60/2001 privind achiziţiile publice;
- Ordonanţa Guvernului nr. 112/2000 privind Rezervaţia Biosferei Delta Dunării;
- Ordonanţa Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată cu Legea nr.212/1997, modificată şi completată cu Legea nr.26/2001;
-Ordonanţa Guvernului nr.43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor;

BCU "M. EMINESCU" IAŞI

- Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Ordonanţa Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor;
- Hotărârea de Guvern nr.540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice;
- Hotărârea de Guvern nr.31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile în domeniul turismului;
-Ordinul ministrului de interne nr.791/1998 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor;

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ANEXA NR.4

CONŢINUTUL CADRU AL PROIECTULUI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII - P.A.C./ P.A.D.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii se elaborează de proiectanţi autorizaţi, persoane fizice sau juridice, şi este extras din proiectul tehnic întocmit conform prevederilor legale în vigoare, în concordanta cu cerinţele certificatului de urbanism, cu conţinutul avizelor şi al acordurilor cerute prin acesta.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii se întocmeşte pentru:

- autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C.;
- autorizarea executării lucrărilor de desfiinţare - P.A.D.;

Conţinutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii cuprinde opisul pieselor scrise şi desenate, necesar a fi prezentate spre autorizare.

În situaţii cu totul excepţionale, în funcţie de complexitatea investiţiei supuse autorizării, structurile de specialitate constituite potrivit legi vor putea cere prin certificatul de urbanism şi alte elemente tehnice cu rol de precizare suplimentara, care sa fie cuprinse în cadrul Proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - P.A.C./P.A.D.

A. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C.

I. Piese scrise

1. Lista şi semnăturile proiectanţilor

Se completează cu numele în clar şi calitatea proiectanţilor, precum şi cu partea din proiect pentru care răspund.

2. Memoriu

2.1. Date generale:

Descrierea lucrărilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construcţii, facondu-se referiri la:

- amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrărilor;
- clima şi fenomenele naturale specifice;
- geologia şi seismicitatea;
- categoria de importanta a obiectivului.

2.2. Memorii pe specialităţi

Descrierea lucrărilor de:

- arhitectura;
- structura;
- instalaţii;
- dotări şi instalaţii tehnologice, după caz;
- amenajări exterioare şi sistematizare verticala.

2.3. Date şi indici care caracterizează investiţia proiectata, cuprinşi în anexa la cererea pentru autorizare:

- suprafeţele - construita desfăşurata, construita la sol şi utila;
- înălţimile clădirilor şi numărul de niveluri;

- volumul construcţiilor;
- procentul de ocupare a terenului - P.O.T.;
- coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

2.4. Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare

2.5. Anexe la memoriu

2.5.1. Studiul geotehnic

2.5.2. Referatele de verificare a proiectului, în conformitate cu legislaţia în vigoare privind calitatea în construcţii, întocmite de verificatori atestaţi de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului fiind agreaţi de investitor.

2.5.3. Fise tehnice necesare obţinerii avizelor în vederea emiterii acordului unic din competenta emitentului autorizaţiei, potrivit legii, cerute prin certificatul de urbanism.

2.5.4. Documentaţiile specifice necesare pentru obţinerea, prin grija emitentului autorizaţiei, a avizelor şi acordurilor privind prevenirea şi stingerea incendiilor, apărarea civila, protecţia mediului şi a sănătăţii populaţiei.

2.5.5. Avize specifice cerute prin certificatul de urbanism, ca urmare a condiţiilor speciale de amplasament sau a funcţionalităţii investiţiei, obţinute în prealabil de solicitant, avizul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului, Ministerului Culturii şi Cultelor, Ministerului Apărării Naţionale, Ministerului Administraţiei şi Internelor, Serviciului Roman de Informaţii, al altor organisme ale administraţiei centrale sau ale serviciilor descentralizate ale acestora, după caz, conform reglementarilor legale în vigoare.

2.5.6. Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în forma autentica, pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate şi numai daca sunt necesare masuri de intervenţie pentru protejarea acestora , pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente, precum şi în cazul amplasării de construcţii cu alta destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.

II. Piese desenate

1. Planuri generale

1.1. Plan de încadrare în teritoriu

- planşa pe suport topografic vizat de oficiul judeţean de cadastru, geodezie şi cartografie, întocmita la scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 sau 1:1.000, după caz

1.2. Plan de situaţie

- privind amplasarea obiectivelor investiţiei planşa pe suport topografic vizat de oficiul judeţean de cadastru, geodezie şi cartografie, întocmita la scările 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, prin care se precizează:
- parcela cadastrala pentru care a fost emis certificatul de urbanism, descrisa prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafaţa, lungimea laturilor, unghiuri, inclusiv poziţia şi înălţimea la coama a calcanelor limitrofe, precum şi poziţia reperelor fixe şi mobile de trasare;
- amplasarea tuturor construcţiilor care se vor menţine, se vor desfiinţa sau se vor construi;

- cotele construcţiilor proiectate şi menţinute, pe cele trei dimensiuni (cotele 0,00; cote de nivel; distante de amplasare; axe; cotele trotuarelor, aleilor, platformelor etc.);
- denumirile şi destinaţiile fiecărui corp de construcţie;
- sistematizarea pe verticala a terenului şi modul de scurgere a apelor pluviale;
- accesele pietonale şi carosabile din incinta şi clădiri, plantaţiile prevăzute.

1.3. Planul privind construcţiile subterane

Va cuprinde amplasarea acestora, în special a reţelelor de utilităţi urbane din zona amplasamentului: trasee, dimensiuni, cote de nivel privind poziţionarea căminelor, radier şi capac , şi va fi redactat la scara 1:500.

În cazul lipsei unor reţele publice de echipare tehnico-edilitara se vor indica instalaţiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apa şi canalizare.

2. Planşe pe specialităţi

2.1. Arhitectura

Piesele desenate de arhitectura vor cuprinde planşele principale privind arhitectura fiecărui obiect, redactate la scara 1:50 sau 1:100, după cum urmează:
- planurile cotate ale tuturor nivelurilor subterane şi supraterane, cu indicarea funcţiunilor, dimensiunilor şi a suprafeţelor;
- planurile acoperişurilor, terasa sau şarpanta , cu indicarea pantelor de scurgere a apelor meteorice şi a modului de colectare a acestora, inclusiv indicarea materialelor din care se executa învelitorile;
- secţiuni caracteristice în special pe linia de cea mai mare panta, acolo unde este cazul , care sa cuprindă cota 0,00, cotele tuturor nivelurilor, înălţimile determinante ale acoperişului cotele la coama şi la cornişa , fundaţiile clădirilor învecinate la care se alătură construcţiile proiectate;
- toate faţadele, cu indicarea materialelor şi finisajelor, inclusiv culorile, cotate şi cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat;
- în situaţia integrării construcţiilor într-un front existent, se va prezenta şi desfăşurarea stradala prin care se va arata modul de integrare a acestora în ţesutul urban existent.

2.2. Structura

2.2.1. Planul fundaţiilor

Se redactează la scara 1:50 şi va releva:
- modul de respectare a condiţiilor din studiul geotehnic;
- masurile de protejare a fundaţiilor clădirilor învecinate, la care se alătură construcţiile proiectate.

2.2.2. Detalii de fundaţii

2.2.3. Proiect de structura complet

Se prezintă pentru construcţii cu mai multe subsoluri şi cel puţin 10 niveluri.

2.3. Instalaţii

2.3.1. Schemele instalaţiilor

Se prezintă parametrii principali şi schemele funcţionale ale instalaţiilor proiectate.

2.4. Dotări şi instalaţii tehnologice

În situaţia în care investiţia urmează sa funcţioneze pe baza unor dotări şi instalaţii tehnologice, determinante pentru configuraţia planimetrica a construcţiilor, se vor prezenta:

2.4.1. Desene de ansamblu

2.4.2. Scheme ale fluxului tehnologic

Fiecare planşa prezentata în cadrul secţiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreapta jos un cartuş, care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numărul de înmatriculare sau numărul autorizaţiei, după caz, titlul proiectului şi al planşei, numărul proiectului şi al planşei, data elaborării, numele, calitatea şi semnătura elaboratorilor şi ale sefului de proiect.

B. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de desfiinţare - P.A.D.

I. Piese scrise

1. Lista şi semnăturile proiectanţilor

Se completează cu numele în clar şi calitatea proiectanţilor, precum şi cu partea din proiect pentru care răspund.

2. Memoriu

2.1. Date generale

Descrierea construcţiei care urmează sa fie desfiinţata:

- scurt istoric: anul edificării, meşteri cunoscuţi, alte date caracteristice;
- descrierea structurii, a materialelor constituente, a stilului arhitectonic;
- menţionarea şi descrierea elementelor patrimoniale sau decorative care urmează a se preleva;
- fotografii color, format 9 x 12 cm ale tuturor faţadelor, iar acolo unde este cazul se vor prezenta desfăşurări rezultate din asamblarea mai multor fotografii;
- descrierea lucrărilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea lucrărilor de desfiinţare.

2.2. Fise tehnice cuprinzând elementele de aviz necesare emiterii acordului unic, obţinute prin grija emitentului autorizaţiei şi ceruţe prin certificatul de urbanism.

II. Piese desenate

1. Plan de încadrare în teritoriu

- planşa pe suport topografic vizat de oficiul judeţean de cadastru, geodezie şi cartografie, întocmita la scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 sau 1:1.000, după caz.

2. Plan de situaţie a imobilelor

- planşa pe suport topografic vizat de oficiul judeţean de cadastru, geodezie şi cartografie, întocmita la scările 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, prin care se precizează:
- parcela cadastrala pentru care a fost emis certificatul de urbanism;
- amplasarea tuturor construcţiilor care se vor menţine sau se vor desfiinţa;
- modul de amenajare a terenului după desfiinţarea construcţiilor;
- sistematizarea pe verticala a terenului şi modul de scurgere a apelor pluviale;
- plantaţiile existente şi care se menţin după desfiinţare.

Pe planşa se vor indica în mod distinct elementele existente, cele care se desfiinţează şi cele propuse plan de situaţie, construcţii noi sau umpluturi de pământ, plantaţii etc., după caz.

3. Planul privind construcţiile subterane

Va cuprinde amplasarea acestora, în special a rețelelor de utilități urbane din zona amplasamentului: trasee, dimensiuni, cote de nivel privind poziționarea căminelor, radier şi capac , şi va fi redactat la scara 1:500.

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitara se vor indica instalațiile proprii, în special cele pentru alimentare cu apa şi canalizare.

4. Releveul construcțiilor care urmează sa fie desființate

Planşele se vor redacta la o scara convenabila 1:100 sau 1:50,

care sa permită evidențierea spatiilor şi a funcțiunilor existente, cu indicarea cotelor, suprafețelor şi a materialelor existente:

- planurile tuturor nivelurilor şi planul acoperişului;
- principalele secțiuni: transversala, longitudinala, alte secțiuni caracteristice, după caz;
- toate fațadele.

În situația în care desființarea necesita operațiuni tehnice complexe, se va prezenta şi proiectul de organizare a lucrărilor.

Fiecare planşă prezentata în cadrul secțiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreapta jos un cartuş care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numărul de înmatriculare sau numărul autorizației, după caz, titlul proiectului şi al planşei, numărul proiectului şi al planşei, data elaborării, numele, calitatea şi semnătura elaboratorilor şi ale sefului de proiect.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

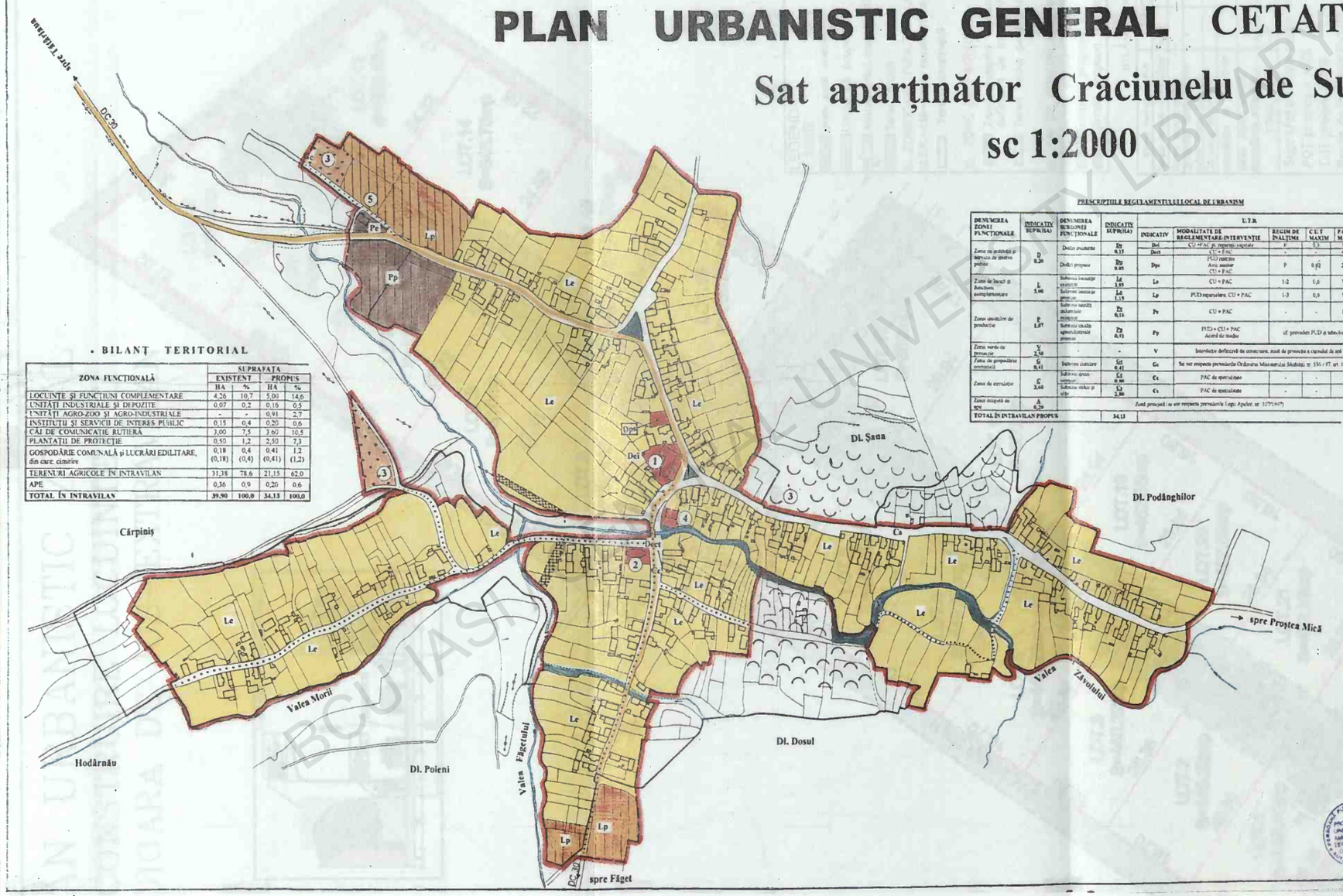
B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

ANEXA NR. 5

PLAN URBANISTIC GENERAL CETATEA DE BALTĂ

Sat aparţinător Crăciunelu de Sus

sc 1:2000



• BILANŢ TERITORIAL

ZONA FUNCŢIONALĂ	SUPRAFAŢA EXISTENT HA	%	PROPUS HA	%
LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE	4,26	10,7	5,00	14,6
UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	0,07	0,2	0,16	0,5
UNITĂŢI AGRO-ZOO ŞI AGRO-INDUSTRIALE	-	-	0,91	2,7
INSTITUŢII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0,15	0,4	0,20	0,6
CAI DE COMUNICAŢIE RUTIERA	3,00	7,5	3,60	10,5
PLANTAŢII DE PROTECŢIE	0,50	1,2	2,50	7,3
GOSPODĂRIE COMUNALĂ şi LUCRĂRI EDILITARE, din care, cimitire	0,18 (0,18)	0,4 (0,4)	0,41 (0,41)	1,2 (1,2)
TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	31,38	78,6	21,15	62,0
APE	0,36	0,9	0,20	0,6
TOTAL ÎN INTRAVILAN	39,90	100,0	34,13	100,0

PRESCRIPŢIILE REGLEMENTULUI LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA ZONEI FUNCŢIONALE	INDICATIV SUPR.(HA)	DENUMIREA SUBZONEI FUNCŢIONALE	INDICATIV SUPR.(HA)	U.T.R. INDICATIV	MODALITATE DE REGLEMENTARE-INTERVENŢIE	REGIM DE ÎNĂLŢIME	C.U.T. MAXIM	P.O.T. MAXIM
		Dotări existente	Dpr 0,15	Dcct	CU + PAC	-	-	42%
Zone cu amenajări şi servicii de interes public	D 0,30	Dotări propuse	Dpr 0,05	Dpr	PUD nou/cu Aviz anterior CU + PAC	P	0,02	20%
Zone de locuit şi funcţiuni complementare	L 5,00	Subzona locuinţe existente	Le 3,85	Le	CU + PAC	I-2	0,8	30%
		Subzona locuinţe propuse	Lp 1,15	Lp	PUD reparcelare, CU + PAC	I-3	0,9	30%
Zone unităţilor de producţie	P 1,87	Subzona unităţi industriale existente	Pe 0,16	Pe	CU + PAC	-	-	18%
		Subzona unităţi agro-industriale propuse	Pp 0,91	Py	PUD + CU + PAC Acord de mediu	cf. prevederi PUD şi tehnologice		
Zona verde de protecţie	V 2,50	-	-	V	Interdicţie definitivă de construcţii, zonă de protecţie a cursului de apă			
Zona de gospodărie comunală	G 0,41	Subzona cimitire	Gcf 0,41	Gc	Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 536 / 97, art. 149-154			
Zona de circulaţie	C 2,60	Subzona drum comunal	Cd 0,60	Cc	PAC de specialitate	-	-	-
		Subzona străzi şi căi	Cş 2,00	Cs	PAC de specialitate	-	-	-
Zona ocupată de ape	A 0,20			Zonă protejată (se vor respecta prevederile Legii Apelor, nr. 107/1997)				
TOTAL ÎN INTRAVILAN PROPUS			34,13					

LEGENDA

- **LIMITE**
  - LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
  - LIMITĂ DE PROPRIETATE ŞI/SAU DE FOLOSINŢĂ A TERENULUI
  - LIMITĂ U.T.R.
- **ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**
  - ZONA PENTRU LOCUINŢE , ANEXE GOSPODĂREŞTI ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUŢII ŞI SERVICII PUBLICE
  - ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE - DEPOZITARE
  - ZONA UNITĂŢI AGRO-INDUSTRIALE
  - SPAŢII PLANTATE DE PROTECŢIE
  - CIMITIRE
  - TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
  - APE
- **ZONE DE PROTECŢIE**
  - INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORAREA ŞI APROBAREA UNUI PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU OBIECTIVE INDUSTRIALE, AGRO-INDUSTRIALE SAU ZOOTEHNICE, ORI ÎN VEDEREA REPARCELĂRII NECESARE ÎNFIINŢĂRII DE GOSPODĂRII NOI
  - INTERDICŢIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
- **DRUMURI ŞI STRĂZI**
  - DRUM COMUNAL
  - STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ŞI MODERNIZARE
  - POD SAU PODEŢ PROPUS, INCLUSIV REPARAŢII - MODERNIZĂRI

Restricţii privind căile de comunicaţie rutieră

În zonele de protecţie a drumului comunal se interzice orice activitate care ar putea aduce prejudicii căilor drumului sau deruta în siguranţă a traficului pe o fâşie cu lăţimea de 18 m de la axul drumului (pe ambele laturi)

- **INSTITUŢII ŞI SERVICII PUBLICE**
  1. ŞCOALĂ GENERALĂ CU CLASELE I - IV
  2. BISERICĂ ORTODOXĂ
  3. CIMITIR
  4. MAGAZIN MIXT
- **UNITĂŢI ECONOMICE**
  5. MOARĂ CEREALE

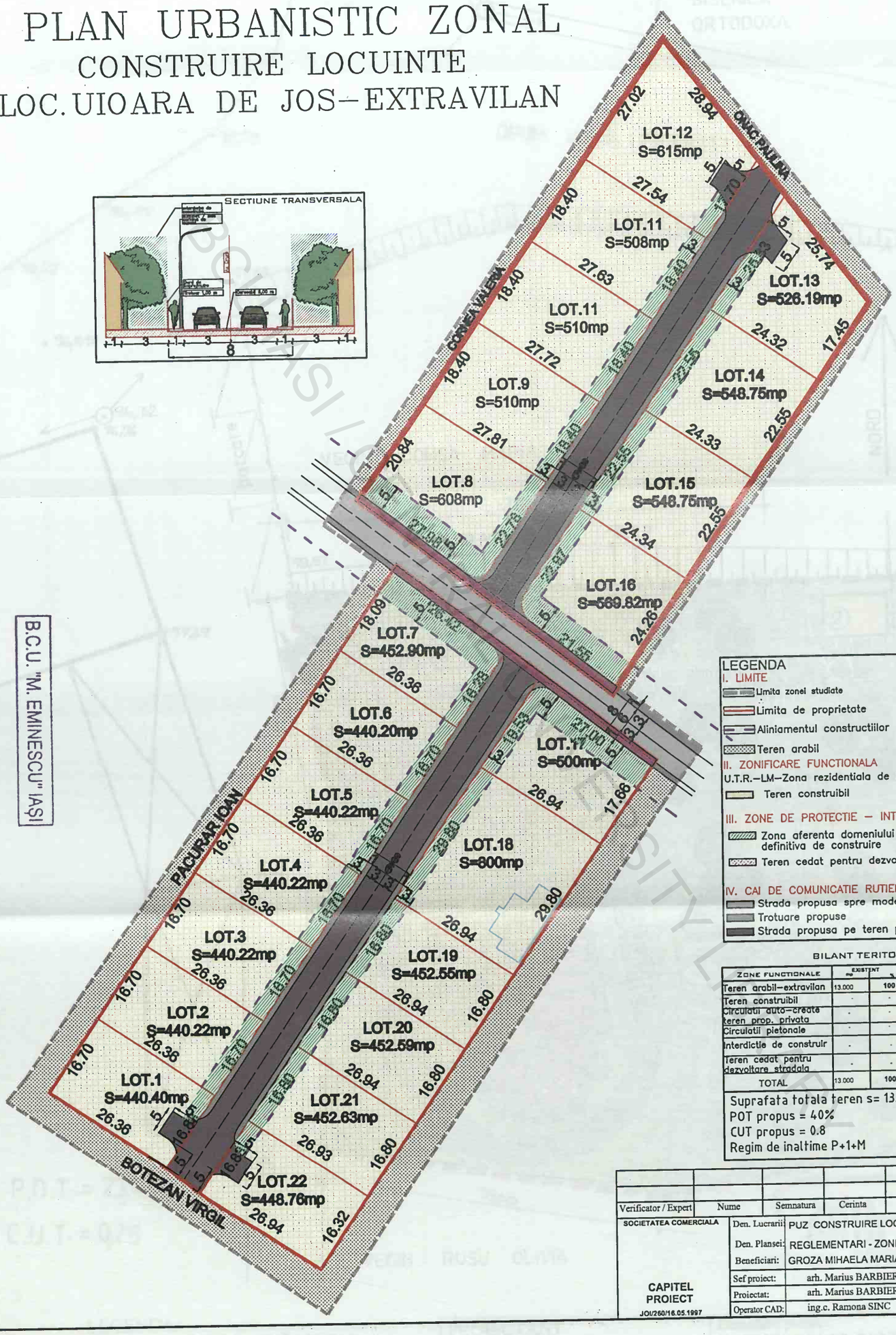
Alunecări de teren

Proiectare urbanism şi amenajarea teritoriului Aut. nr. 2457/4/1996 P.F. Ing. IOAN OSLAGIU Data decembrie 1999	Beneficiar: CONSILIUL LOCAL CETATEA DE BALTĂ	Faza P.U.G.
	PLAN URBANISTIC GENERAL SAT APARŢINĂTOR CRĂCIUNELU DE SUS REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ REGULAMENT	Planşa Nr. 3/2 Scara 1:2000

B.C.U. "M. EMINESCU" IAŞI
B.C.U. "M. EMINESCU" IAŞI

ANEXA NR. 6

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE
LOC. UIOARA DE JOS – EXTRAVILAN



B.C.U. "M. EMINESCU" IASI

LEGENDA

I. LIMITE
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Aliniamentul constructiilor
- Teren arabil

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

U.T.R.–LM–Zona rezidentiala de locuinte P+1+M
- Teren construibil

III. ZONE DE PROTECTIE – INTERDICTIE
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire
- Teren cedat pentru dezvoltare stradala

IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Cr
- Strada propusa spre modernizare
- Trotuare propuse
- Strada propusa pe teren proprietate privata

BILANT TERITORIAL

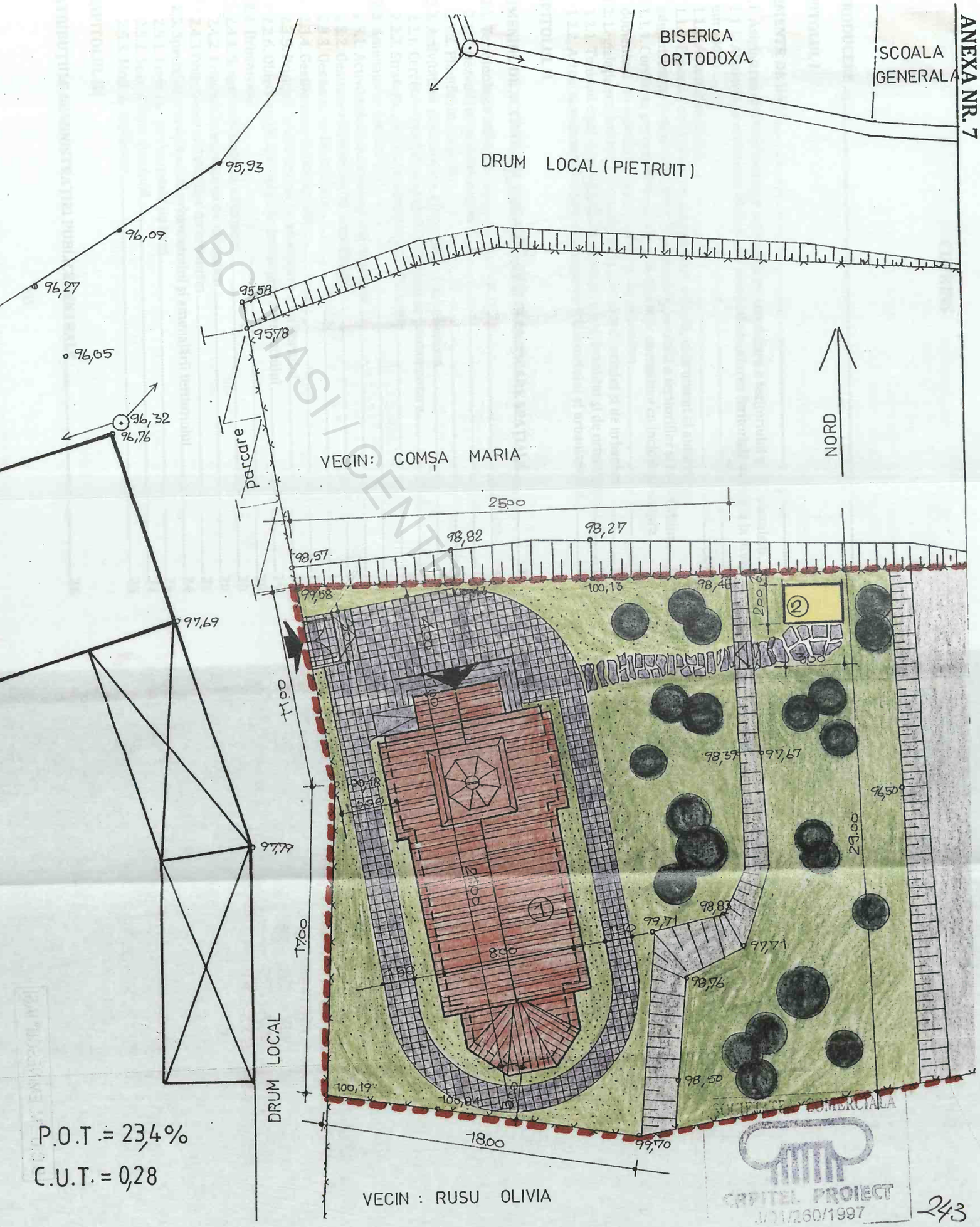
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Teren arabil–extravilan	13.000	100	-	-
Teren construibil	-	-	9608.73	73.91
Circulatii auto–create teren prop. privata	-	-	1390.98	10.70
Circulatii pietonale	-	-	478.46	3.68
Interdictie de construir	-	-	1349.91	10.40
Teren cedat pentru dezvoltare stradala	-	-	171.92	1.32
TOTAL	13.000	100	13.000	100

Suprafata totala teren s= 13.00
POT propus = 40%
CUT propus = 0.8
Regim de inaltime P+1+M

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

SOCIETATEA COMERCIALA	Den. Lucrarii:	PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE	Nr. pr:8 2009
	Den. Plansei:	REGLEMENTARI - ZONIFICARE	Faza: PUZ
	Beneficiari:	GROZA MIHAELA MARIANA	
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: A.2
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	Scara: 1:500
CAPITEL PROIECT JOU/260/16.05.1997	Operator CAD:	ing.c. Ramona SINC	

ANEXA NR. 7



LEGENDA:
- LIMITA INCINTEI STUDIATE
- ① CONSTRUCTIA PROPUSA (BISERICA
- ② GRUP SANITAR (CONSTRUCTIE PROPUSA)
- ALEE PIETONALA DALATA
- ZONA VERDE
- IMPREJMUIRE

PROIECTANT S.C."CAPITEL PROIECT"SRL ALBA IULIA			Denumire proiect: BISERICA GRECO-CATOLICA in loc. FEISA , comuna JIDVEI Benef:Paroh. Greco-Catolica Feisa		Pr. Nr:
					Faza PUD
Proiectant	Arh. Barbieri M		Scara 1:200	Denumire plansa: REGLEMENTARI	Pl. Nr: 2
Sef	Arh. Barbieri M		Data		

CAPITEL PROIECT J01/260/1997

243

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

B.C.U. "M. EMINESCU" IAŞI

CUPRINS

INTRODUCERE 7

CAPITOLUL I

ELEMENTE DE BAZĂ 9

1.1. Asigurarea cadrului unitar al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism 9
1.1.1. Alinierea la principiile directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă la nivel european 9
1.1.2. Autonomia locală 10
1.1.3. Procesul de planificare și proiectare urbană, instrument al autorității administrației publice în dezvoltarea spațială durabilă a teritoriilor și localităților 11
1.1.4. Corelarea prevederilor cuprinse în alte acte normative cu incidență asupra domeniului de amenajare a teritoriului și de urbanism 11
1.2. Legislație privind activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism 11
1.2.1. Temeiul legal al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism 12
1.2.2. Actele normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului 12

CAPITOLUL II

DOMENIUL DE ACTIVITATE. DEZVOLTARE ȘI PLANIFICARE SPAȚIALĂ 13

2.1. Terminologie utilizată 13
2.1.1. Dezvoltare spațială durabilă 13
2.1.2. Planificare spațială 14
2.2. Activități de amenajare a teritoriului și de urbanism 15
2.2.1. Cercetare științifică specifică și studii de fundamentare 15
2.2.2. Strategii, politici, programe și instrumente 16
2.3. Amenajarea teritoriului 16
2.3.1. Activitatea de amenajare a teritoriului 16
2.3.2. Gestiunea teritoriului și a localității 17
2.3.3. Gestionarea terenurilor 17
2.3.4. Gestionarea construcțiilor 18
2.3.5. Principii în activitatea de amenajare a teritoriului 18
2.3.6. Obiective ale activității de amenajare a teritoriului 19
2.4. Urbanismul 20
2.4.1. Scopul activității de urbanism 20
2.4.2. Principii în activitatea de urbanism 20
2.4.3 Obiectivele activităților de urbanism 21
2.5. Specialistul în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului 24
2.5.1. Formație profesională de bază 24
2.5.2. Specializare continuă 24
2.5.3. Mod de implicare 25

CAPITOLUL III

ATRIBUȚIILE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE 26

3.1. Guvernul României 26
3.1.1. Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului 26
3.1.2. Corelarea activităţii M.D.R.T. cu ministerele şi celelalte organe ale administraţiei publice centrale şi locale 26
3.2. Atribuţiile administraţiei publice judeţene 27
3.2.1. Consiliul judeţean - coordonator al activităţilor amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivelul judeţului 27
3.2.2. Consiliul judeţean - coordonator al activităţilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism la nivelul consiliilor locale 27
3.2.3. Colaborarea între Consiliul judeţean şi M.D.R.T., ministere şi celelalte organe ale administraţiei publice centrale 28
3.3. Atribuţiile administraţiei publice locale 28
3.3.1. Consiliul local coordonator al activităţii în domeniu la nivelul unităţii administrativ-teritoriale de bază 28
3.3.2. Cooperarea consiliul local - consiliul judeţean 28
3.3.3. Cooperarea consiliul local - serviciile publice descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe centrale 29
3.4. Procedura de autorizare 29
3.4.1 Certificatul de urbanism 29
3.4.2. Autorizatia de construire – desfiinţare 31
3.4.3. Autorizaţia de funcţionare 34
3.5. Structura instituţională 35
3.5.1. La nivel naţional 35
3.5.2. La nivel judeţean şi local 35
3.5.3. Instituţia "ARHITECT-ŞEF" 36
3.5.4. Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului şi de urbanism 36
3.5.5. Comisiile de specialitate 37

CAPITOLUL IV

DOCUMENTAŢII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM 38

4.1. Scopul documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism 38
4.1.1. Caracterul documentaţiilor de amenajare a teritoriului 38
4.1.2. Caracterul documentaţiilor de urbanism 38
4.1.3. Amplasarea construcţiilor existente în RGU 39
4.2. Documentaţii de amenajare a teritoriului 41
4.2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.) 41
4.2.2. Planul de Amenajare a Teritoriul Zonal (P.A.T.Z.) 41
4.2.3. Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean (P.A.T.J.) 42
4.2.4. Conţinutul-cadru al documentaţiilor de amenajare a teritoriului 43
4.3. Documentaţii de urbanism 44
4.3.1. Planul Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentul local aferent acestuia 44
4.3.2. - Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul local aferent acestuia 45
4.3.3. Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) 48
4.3.4. Regulamente de Urbanism (R.G.U., R.L.U.) 49
4.3.5. Unităţile Teritoriale de Referinţă (UTR) 50
4.3.6. Conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism 50
4.4. Iniţierea şi finanţarea documentaţiilor 51
4.4.1. Iniţierea elaborării documentaţiilor 52
4.4.2 Finanţarea elaborării documentaţiilor 52

4.4.3. Surse de finanţare a documentaţiilor 52
4.5. Elaborarea documentaţiilor 53
4.5.1. Procedura de elaborare a documentaţiilor 53
4.5.2. Studii de fundamentare 56
4.5.3. Elaboratori ai documentaţiilor 58
4.6. Avizarea şi aprobarea documentaţiilor 58
4.6.1 Avize/acorduri necesare aprobării documentaţiilor de amenajare a teritoriului 58
4.6.2. Documentaţii pentru obţinerea avizelor/acordurilor asupra planurilor de amenajare a teritoriului 59
4.6.3. Avize/acorduri necesare aprobării documentaţiilor de urbanism 59
4.6.4. Documentaţii pentru obţinerea avizelor / acordurilor asupra planurilor de urbanism 60
4.6.5. Soluţionarea divergentelor în procesul de avizare 65
4.6.6. Aprobarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului 66
4.6.7. Aprobarea documentaţiilor de urbanism 66
4.6.8. Soluţionarea divergenţelor în procesul de avizare / aprobare a documentaţiilor la nivelul consiliilor judeţene / locale 66
4.7. Participarea populaţiei la activităţile de amenajarea teritoriului şi de urbanism 67
4.7.1. Informarea populaţiei asupra intenţiilor privind amenajarea teritoriului şi urbanismul 67
4.7.2. Consultarea populaţiei privind programele de dezvoltare şi documentaţiile specifice elaborate 68
4.7.3. Proceduri privind informarea şi consultarea populaţiei 68
4.7.4. Implicarea populaţiei în desfăşurarea activităţii de elaborare a documentaţiilor de amenajarea teritoriului. 69
4.8. Urmărirea aplicării documentaţiilor aprobate 70
4.8.1. - Urmărirea aplicării prin aparatul propriu 70
4.8.2. - Urmărirea aplicării prin Inspectoratul de Stat în Construcţii 70
4.8.3. Ţinerea la zi a documentaţiilor 70
4.9. Durata de valabilitate a documentaţiilor 71
4.9.1. Durata de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului 71
4.9.2. Durata de valabilitate a documentaţiilor de urbanism 71
4.10. Modificarea documentaţiilor 72
4.10.1. Situaţii care impun modificarea documentaţiilor 72
4.10.2. Procedura de modificare a documentaţiilor 72
4.10.3. Avizarea şi aprobarea documentaţiilor modificate 72

CAPITOLUL V

CORELAREA DOCUMENTAŢIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI CU DOCUMENTAŢIILE DE URBANISM 73

5.1. Preluarea prevederilor din documentaţiile de amenajare a teritoriului în documentaţiile de urbanism 73
5.1.2. Preluarea prevederilor din documentaţiile de urbanism în documentaţiile de amenajare a teritoriului 74
5.1.3. Situaţii speciale de corelare 74
5.2. Corelarea planurilor de amenajare a teritoriului 74
5.2.1. Alegerea categoriei de documentaţii de amenajare a teritoriului 74
5.2.2. Corelarea între categoriile de documentaţii specifice amenajării teritoriului 75
5.3. Corelarea documentaţiilor de urbanism 75

Alegerea categoriilor de documentaţii de urbanism 75
Corelarea categoriilor de documentaţii de urbanism 76

CAPITOLUL VI

SITUAŢII SPECIALE ÎN PROCESUL DE ELABORARE A DOCUMENTAŢIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM. SITUAŢII PRIVIND DELIMITAREA UNITĂŢILOR ADMINISTRATIV - TERITORIALE 77

6.1. Respectarea delimitării prin lege a unităţilor administrativ-teritoriale 77
6.1.1. Modul de rezolvare a situaţiilor privind delimitarea unităţilor administrativ-teritoriale 77
6.2. Stabilirea regimului juridic al terenurilor 78
Stabilirea regimului juridic al imobilelor în aplicarea Legii 78
Dreptul de proprietate publică 78
Dreptul de proprietate privată 79
6.2.1. Dreptul de preemţiune asupra bunurilor imobile 79
6.3. - Terenuri cu destinaţie specială 80
6.3.1. Procedura elaborării şi avizării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism ce cuprind zone cu destinaţie specială 80
6.4. Terenuri care cuprind zone protejate, naturale şi construite inclusiv zonele de protecţie ale acestora 81
6.4.1. Zonele protejate naturale şi construite 81
6.4.2. Zone cu suprafeţele împădurite protejate natural 81
6.4.3. - Elaborarea şi avizarea documentaţiilor pentru zone protejate (monumente istorice) 82
6.4.4. Zone de risc natural 83
6.4.5. Siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public 85
6.4.6. Zone şi staţiuni turistice /balneare 86
6.4.7. Zone de litoral 87

CAPITOLUL VII

ASIGURAREA DISCIPLINEI, RĂSPUNDERI. SANCŢIUNI ABILITĂRI LEGALE PRIVIND CONTROLUL RESPECTĂRII DISCIPLINEI 88

7.1. Asigurarea disciplinei în activitatea de amenajare a teritoriului şi de urbanism 88
7.1.1. Organe de control ale administraţiei publice centrale şi locale 88
7.1.2. Sancţiuni 89
7.1.3. Aplicarea sancţiunilor contravenţionale 89
7.1.4. Dreptul de semnătură 90
7.1.5. Bornarea intravilanului localităţilor 90

ANEXE 91

CUPRINS 113

BCU IAŞI - FILIAL UNIVERSITY LIBRARY

Bibliografie

1. Motica, I. Radu., Trailescu, Anton., *Amenajarea teritoriului si protecţia mediului,* Ed. Lumina Lex, 1999;
2. Candea, M., Bran, F., Cimpoeru, I., *Organizarea, amenajarea si dezvoltarea durabila a spaţiului geografic,* Ed. Universitara, Bucureşti, 2006;
3. Cantacuzino, G., M., *Despre o estetica a reconstrucţiei*, Ed. Paideia, Bucureşti, 2001;
4. Choay, F., *Urbanismul – Utopii si realităţii*, Ed. Paideia & Simetria Bucureşti, 2002;
5. ****Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;*
6. ****Legea nr.289/2006 pentru modificarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea* teritoriului şi urbanismul;
7. ***Metodologie pentru aplicarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
8. ***Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional, *Secţiunea I: Căi de comunicaţie;*
9. ***Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional, *Secţiunea II: Apa;*
10. ***Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional, *Secţiunea III: Zone protejate;*
11. ***Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional,*Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi;*
12. ***Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional,*Secţiunea V: Zone de risc natural;*
13. ***Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism;*
14. ***Hotărârea de Guvern nr.650/2001 pentru aprobarea *Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii;*
15. ***Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare;
16. ***Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice;
17. ***Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
18. ***Legea nr. 114/1996 - republicată, a locuinţei;
19. ***Legea nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect;
20. ***Ordonanţa Guvernului nr.63/2001 privind înfiinţarea *Inspectoratului de Stat în Construcţii – I. S. C;*
21. ***Ordinul comun nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor;
22. ***Legea nr. 137/1995, privind protecţia mediului (modificată prin legea nr. 159/1999);

23.***Legea nr.98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică;
24.***Legea nr. 107/1996, a apelor;
25.***Legea nr.462/2001 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate;
26.***Hotărârea de Guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară;
27.***Ordinul Ministrului sănătăţii nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară;
28.***Ordinul Ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului nr.799/1999 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărire a apelor;
29.***Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale;
30.***Legea nr. 188/1999 privind statutul funcţionarului public;
31.***Legea nr.326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală;
32.***Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
33.***Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
34.***Legea nr.54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
35.***Ordonanţa Guvernului nr.35/2002 privind aprobarea Regulamentului cadru de organizare şi funcţionare a consiliilor judeţene şi locale;
36.***Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar;
37.***Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997;
38.***Legea nr.7/1995 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;
39.***Legea nr.597/2001 privind unele măsuri de protecţie şi autorizare a construcţiilor în zona de coastă a Mării Negre;
40.***Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
41.***Legea nr.45/1994 a apărării naţionale a României;
42.***Legea nr. 106/1996 a protecţiei civile;
43.***Legea nr.27/1994, a taxelor şi impozitelor locale, cu modificările şi completările ulterioare;
44.***Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 60/2001 privind achiziţiile publice;
45.***Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 34/2006 privind achiziţiile publice;
46.***Ordonanţa Guvernului nr. 112/2000 privind Rezervaţia Biosferei Delta Dunării;
47.***Ordonanţa Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată cu Legea nr.212/1997, modificată şi completată cu Legea nr.26/2001;
48.***Ordonanţa Guvernului nr.43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor;
49.***Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor;
50.***Ordonanţa Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor;
51.***Hotărârea de Guvern nr.540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii

funcționale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
52.***Hotărârea de Guvern nr.31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone şi stațiuni turistice şi a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului;
53.***Ordinul ministrului de interne nr.791/1998 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor;
54.*** Documentații Faza PUG, PUZ, PUD., S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ISBN: 978-973-53-0354-9

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY